

RAPORT DE EVALUARE



**CLĂDIRI, CONSTRUCȚII SPECIALE ȘI TERENURI
APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL:
UAT COMUNA GOHOR
BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI GOHOR,
JUDEȚUL GALAȚI**

Elaborat de: SC INCORSO CONSULT SRL

Evaluator autorizat: GHEORGHE OANA

SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietăților:	proprietăți imobiliare (terenuri, clădiri și construcții speciale).
Localizare:	Comuna Gohor
Scopul evaluării:	evaluarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat al Comuna Gohor, jud. Galați și evidențierea rezultatelor în contabilitatea instituției.
Dreptul evaluat:	întregul drept de proprietate
Evaluator:	SC INCORSO CONSULT SRL, prin evaluator autorizat Gheorghe Oana
Beneficiar:	PRIMĂRIA COMUNEI GOHOR, JUD. GALAȚI
Data evaluării:	30.11.2025
Data inspecției:	18.11.2025
Data raportului:	30.11.2025

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării: 1 EUR = 5,0906 LEI (30.11.2025)

Situația proprietăților la data evaluării:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietăților care fac obiectul prezentului raport. Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul cap. II și III și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte.

Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul cap. 1.9.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Valorile de piață/juste estimate ale bunurilor supuse evaluării care aparțin domeniului public și privat al Comunei Gohor, jud. Galați la data de 30.11.2025, estimate prin metodele de evaluare (adevrate) utilizate, corespunzător cursului de schimb valutar de 5,0906 lei /euro sunt:

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/ScdL	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de înlocuire brut	Valoare justa
1	2	3	4	5	6	7	8	14
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	CAMIN CULTURAL GOHOR CORP A	1024		116.241,00	358,00		1.522.216	152200
2	CAMIN CULTURAL GOHOR - GRUP SANITAR	1025		8.292,00	demolat		0	0
3	CAMIN CULTURAL NARTESTI - 1 SALA	1026		37.323,00	130,00		552.760	55300
4	SEDIU ADMINISTRATIV CORP A - SEDIU PRIMARIE	1001	1994	441.720,00	340 1020		1.445.680	506000
5	SCOALA GEN. ANEXA CORP A - SALI DE CLASA	1014	1940	11.440,00	164,70		700.304	245100
6	SCOALA GEN. IREASCA CORP A - SALI DE CLASA	1016		70.363,00	renovare		70.363	70400
7	SCOALA GEN. NARTESTI CORP A - SALI DE CLASA	1018	1930	192.332,00	587,40		2.497.625	249800
8	SCOALA GEN. NARTESTI CORP B - GRUP SANITAR	1019		2.959,00	13,00		55.276	5500
9	SCOALA GEN. NARTESTI CORP C - MAGAZIE	1020		2.536,00	46,00		195.592	9800
10	DISPENSAR UMAN NARTESTI C.A. - 5 CABINETE	1029	1930	72.835,00	157,10		667.989	133600
11	DISPENSAR UMAN GOHOR C.B. - GRUP SANITAR	1028		328,00	demolat		0	0
12	DISPENSAR UMAN GOHOR C.A. - 8 CABINETE	1027		78.503,00	182,00		773.864	77400
13	DISPENSAR UMAN NARTESTI C.B. - GRUP SANITAR	1030		0,00			0	0
14	ANEXĂ INCINTĂ SEDIU POLITIE	1102		13.145,00	56		238.112	23800
15	ANEXĂ MAGAZIE - INCINTA SEDIU POLITIE	1104		17.327,00	90		382.680	38300
16	SCOALA GENERALĂ IREASCA - CORP B DISPENSAR Scdesf. = 32,00 mp	1107		13.937,00	demolat		0	0
17	SCOALA GENERALĂ IREASCA - CORP B CENTRALĂ TERMICĂ Scdesf. = 30,00 mp	1108		13.066,00	demolat		0	0
18	SCOALA GENERALĂ IREASCA - CORP B MAGAZIE Scdesf. = 18,00 mp	1109		6.058,00	demolat		0	0
19	SCOALA GENERALĂ NARTESTI - CORP D CENTRALĂ TERMICĂ Scdesf. = 24,00 mp	1110		5.715,00	26,70		113.528	11400
20	DISPENSAR UMAN SAT BERHECI	1565	2014	157.185,00	69,00		293.388	190700
21	SEDIU POLITIE GOHOR	1101	1960	51.815,00	222,00		943.944	75500
22	WC - INCINTĂ SEDIU POLITIE	1103		453,00	demolat		0	0
23	CORP C - REMIZA PSI - SEDIU PRIMARIE	1003		8.758,00	64,00		272.128	13600
24	CORP D - MAGAZIE - SEDIU PRIMARIE	1004		9.263,00	72,00		306.144	15300
25	CORP B - GRUP SANITAR - SEDIU PRIMARIE	1002		11.001,00	53,00		225.356	11300
26	SCOALA GEN. IREASCA CORP B - GRUP SANITAR	1017		3.698,00	demolat		0	0
27	SCOALA GEN. BERHECI CORP C - MAGAZIE	1023		16.599,00	39,00		165.828	16600
	CONSTRUCTII			1.362.892,00	2.329,90		11.422.777,80	1.901.600,00
1	TEREN PRIMĂRIE GOHOR - 1768 mp	1500		45.151,00	1.768,00	49.504		49500
2	TEREN aferent Brutărie deal - 937 mp	1501		23.927,00	937,00	26.236		26200
3	TEREN aferent brutărie vale - 1600 mp	1502		40.860,00	1.600,00	44.800		44800
4	TEREN aferent dispensar Gohor - 3800 mp	1503		140.609,00	3.800,00	144.400		144400
5	TEREN aferent cămin cultural Gohor - 2800 mp	1504		103.606,00	2.800,00	106.400		106400
6	TEREN SC vale Gohor - 1500 mp	1507		38.307,00	1.500,00	42.000		42000
7	TEREN CF 101072 Berheci - 1135 mp	1508		7.627,00	1.135,00	31.780		31800
8	TEREN CF 101073 Berheci - 2599 mp	1509		17.484,00	2.599,00	72.772		72800
9	TEREN aferent dispensar Nârtesti - 200 mp	1510		4.231,00	200,00	5.600		5600
10	TEREN aferent cămin cultural Nârtesti - 400 mp	1511		8.457,00	400,00	11.200		11200
11	TEREN SC Nârtesti - 2600 mp	1512		96.204,00	2.600,00	98.800		98800
12	TEREN SC Nârtesti livezi - 3100 mp	1513		114.707,00	3.100,00	117.800		117800
13	TEREN CF 101074 - 1439 mp	1514		9.670,00	1.439,00	40.292		40300
14	TEREN fosta primărie Berheci - 400 mp	1515		8.457,00	400,00	11.200		11200
15	TEREN SC Ireasca - 2000 mp	1517		51.074,00	2.000,00	56.000		56000
16	TEREN CF 103700 - 679 mp	1518		4.563,00	679,00	19.012		19100
17	TEREN primărie extravilan arabil - 409.100 mp	1519		2.748.993,00	409.100,00	2.863.700		2863700
18	TEREN primărie extravilan pășune - 2.215.200 mp	1520		14.885.284,00	2.215.200,00	15.506.400		15506400
19	TEREN primărie extravilan pădure - 80.000 mp	1521		537.569,00	80.000,00	560.000		560000
20	TEREN aferent dispensar Nârtesti arabil - 1600 mp	1522		35.838,00	16.000,00	112.000		112000

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scol	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de înlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
21	TEREN aferent cămin cultural Nărtesti arabii – 2700 mp	1523		60.476,00	2.700,00	62.100		62100
22	TEREN comcereal Berheci – 3796 mp	01524		25.508,00		predat dom. stat		0
23	TEREN	1591		24.514,00	0,00	25.500		25500
24	TEREN comcereal Berheci – 6789 mp (inclus terenul arabii fosta primărie 300 mp)	1524		45.620,00	6.789,00	dezmembrat		0
	TEREN			20.096.163,00		21.204.104,00	0,00	21.204.100,00
1	MONUMENTUL EROILOR	1059		73.702,00		106.131		74300
2	PODURI GOHOR 2/4 ML	1041		33.455,00		48.175		33700
3	PUTURI SAPATE GOHOR, NR1 AD-70M	1037		91.780,00		132.163		92500
4	PUTURI SAPATE NARTESTI, NR1, AD-60M	1038		14.203,00		20.452		14300
5	CISMELE GOHOR N1	1044		913,00		1.315		900
6	CISMELE GOHOR N2	1045		1.942,00		2.796		2000
7	CISMELE GOHOR N3	1046		1.379,00		1.986		1400
8	CISMELE GOHOR VALE N1	1047		1.872,00		2.696		1900
9	CISMELE IREASCA N1	1048		1.800,00		2.592		1800
10	CISMELE IREASCA N2	1049		1.281,00		1.845		1300
11	CISMELE NARTESTI N1	1050		1.198,00		1.725		1200
12	CISMELE NARTESTI N2	1051		2.522,00		3.632		2500
13	DRUMURI PIATRA PRINCIPALE - 5 KM	1053		473.028,00		681.160		476800
14	DRUMURI PIATRA VICINALE - 11 KM	1054		181.777,00		261.759		183200
15	DRUMURI PAMANT PRINCIPALE - 32 KM	1055		189.077,00		272.271		190600
16	DRUMURI PAMANT VICINALE - 40 KM	1056		236.347,00		340.340		238200
17	DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM	1057		61.154,00		1.656.000		1159200
18	DRUMURI - DC84 SA NARTESTI - PIATRA - 3,2 KM	1058		30.039,00		43.256		30300
19	REPARATII SI INTRETINERE DRUM GOHOR	7050		88.209,00		127.021		88900
20	REPARATII SI INTRETINERE DRUM NARTESTI	7051		95.583,00		137.640		96300
21	CENTRALA TERMICĂ	1100		8.900,00		12.816		9000
22	DC 88	1547		1.217.042,74		1.752.542		1226800
23	EXTINDERE REȚEA ELECTRICA	1560		97.791,00		140.819		98600
24	AMENAJARE TROTUARE	1566		96.258,00		138.612		97000
25	SANT PRELUARE APE PLUVIALE	1567		429.163,00		617.995		432600
26	MODERNIZARE DRUM PRINCIPAL GOHOR	1596		3.204.082,00		4.613.878		3229700
27	INTRETINERE DRUM COMUNAL NARTESTI	1597		195.138,00		280.999		196700
28	SANT PRELUARE APE PLUVIALE COM GOHOR	212111		263.225,53		379.045		265300
29	SANT PRELUARE APE PLUVIALE COM GOHOR	1605		263.318,00		379.178		265400
30	SANT PRELUARE APE PLUVIALE DC 88	212110		388.290,16		559.138		391400
31	MODERNIZAREA REȚELEI DE DRUMURI IN INTERES LOCAL (NARTESTI)	212112		3.623.942,63		5.218.477		3652900
32	BETONARE DRUM VICINAL IREASCA	212113		531.040,68		764.699		535300
33	BETONARE DRUM VICINAL "CIMITIR" IREASCA	212114		402.454,70		579.535		405700
34	TEREN MULTISPORT NARTESTI	213099		293.357,32		422.435		295700
35	Modernizarea rețelei de drumuri de interes local în com.Gohor, județul Galați	214059		1.241.607,57		1.787.915		1251500
36	INTRETINERE SI REPARATII SANTURI 2022	214060		137.760,00		198.374		138900
37	rezervor din beton 25mc Posta	214076		64.855,00		93.391		65400
38	EXINDERE SI MODERNIZARE ILUMINAT PUBLIC	214079		518.483,00		746.616		522600
39	AMENAJARE GRUP SANITAR GRADINITA NARTESTI, COMUNA GOHOR	214086		52.878,12		76.144		53300
40	IMPREJMUIRE SCOALA GOHOR 61ML	1009		1.258,00		1.812		1300
41	IMPREJMUIRE SCOALA GOHOR - METALIC	1010		11.867,00		17.088		12000
42	Put forat F1, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm,+cabina put forat,subterana, din B.A.	212001		157.779,69		227.203		159000
43	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi la put forat F1 (10x10)mp, H=2m	212002		13.155,39		18.944		13300
44	Put forat F2, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm,+cabina put forat,subterana, din B.A.	212003		157.779,69		227.203		159000
45	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi la put forat F2 (10x10)mp, H=2m	212004		13.155,39		18.944		13300

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de restructutie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
46	Put forat F3, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm	212005		66.960,00		96.422		67500
47	Put forat F4(Nartesti), H=200m, tubat cu coloana PVC Dn 180mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm,+cabina put forat,subterana, din B.A.	212006		212.850,72		306.505		214600
48	Retea aductiune apa, conducta PE, Dn 110 mm, L=2100ml, ce face legatura intre zona de captare si rezervoarele din Gospodaria de apa Gohor	212007		66.607,38		95.915		67100
49	Retea aductiune apa, conducta PE, Dn 110 mm, L=2400ml, ce face legatura intre statia de pompare din satul Nartesti si caminul CV1 al retelei de distributie existente	212008		76.122,72		109.617		76700
50	Pavilion Exploatare GA Gohor-constructie,cuprinde:	212009		36.753,98		52.926		37000
51	Bazin vitanjabil si conducta de colectare ape uzate de la grupu sanitar	212010		28.311,75		40.769		28500
52	rezervor inmagazinare din Polstif, 3x80 mc, montate semiingropat	212011		37.000,00		53.280		37300
53	rezervor inmagazinare din Polstif, 3x80 mc, montate semiingropat	212012		37.000,00		53.280		37300
54	rezervor inmagazinare din Polstif, 3x80 mc, montate semiingropat	212013		37.000,00		53.280		37300
55	Alimentare cu energie electrica, automatizari	212014		12.189,52		17.553		12300
56	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi, H=2m, si amenajare teren-Gospodaria de Apa Gohor	212015		58.069,73		83.620		58500
57	Rezervor inmagazinare din Polstif 25mc, ingropate Nartesti	212016		38.821,19		55.903		39100
58	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi, H=2m, si amenajare teren-Gospodaria de Apa Nartesti	212017		25.948,80		37.366		26200
59	Retea distributie apa, conducta PEHD, PE80,Pn 6 si Pn 10, Dn 63- Dn 110mm, L=23.500ml, 13 hidranti incendiu, camine de bransament si camine de aerisire	212018		2.352.182,22		3.387.142		2371000
CONSTRUCTII SPECIALE				18.051.662	0	26.555.663		19.293.400
TOTAL GENERAL PUBLIC				39510716,62		47759766,97	11422777,80	42399100,00

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de restructutie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
1	FUNDATII BLOC CORP A-B 1	1034		7.062,00	247,00		24.700	7400
2	FUNDATII BLOC CORP B-B 2	1035		7.062,00	247,00		24.700	7400
3	FUNDATII BLOC CORP C-B 4 FARA PLATF.	1036		7.062,00	247,00		24.700	7400
CONSTRUCTII				21.186,00				22.200,00
TOTAL GENERAL PRIVAT				21186,00		0,00	0,00	22200,00

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de restructutie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
1	SCOALA GEN. BERHECI CORP A - SALI DE CLASA	28		1.635.931,28	557,00		2.368.364	1657900
2	GRADINITA GOHOR	29		1.458.571,17	306,00		1.607.112	1462500
3	SCOALA GEN. BERHECI CORP A - SALI DE CLASA	31		16.441,00	10,00		42.520	16200
4	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR 2 CORP A - SALI DE CLASA	33		2.829.516,77	870,00		3.699.240	2959400
5	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR CORP B - GRADINITA	34		28.821,00	demolat		0	0
6	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR CORP C - MAGAZIE	35		6.894,00	10,00		42.520	10600
7	SCOALA GENERALA BERHECI - CORP D CENTRALA TERMICA Scdesf. = 40 mp	37		22.169,00	40,00		170.080	25500
8	SCOALA GENERALA NR. 1 GOHOR - CORP E CENTRALA TERMICA	38		11.617,00	10,00		42.520	12800
CONSTRUCTII				6.009.961,20	1.803,00	0,00	7.972.356,00	6.144.900,00

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstructie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
8	TEREN SC Berheci - 3300 mp	39		122.108,00	3.108,00	118.104,00		118100
9	TEREN SC centru Gohor - 4200 mp	40		155.413,00	4.102,00	155.876,00		155900
	TEREN			277.521,00	7.210,00	273.980,00	0,00	274.000,00

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	CARTE FUNCIONARA	Suprafata	Valoare justa
			Lei	Lei
1	2	3	mp	14
13	DRUMURI PIATRA PRINCIPALE - 5 KM		0,00	-476800
	Drum Satesc 09.05.1945	103598	7625	476800
14	DRUMURI PIATRA VICINALA - 11 KM		0,00	-183200
	Drum Satesc GARII	103711	1021	26000
	Drum Satesc GARII	103710	1527	38700
	Drum Satesc REGELE FERDINAND	103661	2616	66500
	Drum Satesc T.VLADIMIRESCU	103671	2041	52000
15	DRUMURI PAMANT PRINCIPALE - 32 KM		0,00	-190600
	Drum Satesc GR.URECHE	103684	5072	31500
	Drum Satesc I.CONSTANTINESCU	103670	466	2900
	Drum Satesc M.VITEAZU	103662	5788	36200
	Drum Satesc C.PORUMBESCU	103660	3189	19800
	Drum Satesc I.NECULCE	103668	845	5300
	Drum Satesc O.GOGA	103596	2870	17800
	Drum Satesc CUZA VODA	103672	1981	12300
	Drum Satesc D.VODA	103655	6933	43400
	Drum Satesc MAVERESCU	103680	3442	21400
18	DRUMURI - DC84 SANARTESTI - PIATRA - 3,2 KM		0,00	-30300
31	MODERNIZAREA RETELEI DE DRUMURI IN INTERES LOCAL (NARTESTI)		0,00	-3652900
	Drum Comunal 84 SPIRU HARET	101032	38188	3683200
22	DC 88		0,00	-1226800
	Drum Comunal 88 09.05.1945	103595	27539	1226800
16	DRUMURI PAMANT VICINALA - 40 KM		0,00	-238200
	Drum Satesc SF.TREI IERARHI	103593	3816	11900
	Drum Satesc LACULUI	103599	1662	5200
	Drum Satesc NICOLAE COSTIN	103770	5060	15900
	Drum Satesc MORII	103664	941	3000
	Drum Satesc LACULUI	103594	4813	15000
	Drum Satesc A.SALIGNY	103666	1424	4500
	Drum Satesc I.C.BRATIANU	103674	4675	14600
	Drum Satesc MEMINESCU	103676	1581	4900
	Drum Satesc V.LUPULUI	103682	2294	7200
	Drum Satesc UNIRII 1918	103685	1714	5300
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103665	2089	6600

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	CARTE FUNCARA	Suprafata		Valoare justa
			Lei	Lei	
1	2	3	mp	14	
	Drum Satesc M.SADOVEANU	103658	3351		10500
	Drum Satesc SCOLII	103586	617		2000
	Drum Satesc P.RARES	103709	3174		9900
	Drum Satesc G.ENESCU	103592	3086		9700
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103715	869		2700
	Drum Satesc E.TEODOROIU	103656	1443		4500
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103673	2468		7700
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103686	2276		7100
	Drum Satesc TEISULUI	103659	4756		14800
	Drum Satesc BISERICII	103683	5558		17600
	Drum Satesc LACULUI	103597	5441		17200
	Drum Satesc G.TOPRICEANU	103590	2108		6600
	Drum Satesc T.ARGHEZI	103663	567		1800
	Drum Satesc G.TOPRICEANU	103587	3495		10900
	Drum Satesc E.RACOVITA	103675	4542		14300
	Drum Satesc M.COSTIN	103591	1013		3200
	Drum Satesc ZELETINULUI	103657	1142		3600
17	DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM		0,00		-1159200
	Drum de Exploatare	105778	2656		13000
	Drum de Exploatare	105781	3010		15000
	Drum de Exploatare	105774	1476		7400
	Drum de Exploatare	105783	2063		10300
	Drum de Exploatare	105784	1931		9600
	Drum de Exploatare	103205	800		4000
	Drum de Exploatare	103208	1340		6700
	Drum de Exploatare	103207	1108		5600
	Drum de Exploatare	103206	1187		6000
	Drum de Exploatare	103204	879		4400
	Drum de Exploatare	103210	3400		17000
	Drum de Exploatare	101801	3294		16500
	Drum de Exploatare	102779	9024		45200
	Drum de Exploatare	104547	39756		198800
	Drum de Exploatare	104959	5790		29000
	Drum de Exploatare	104961	2269		11400
	Drum de Exploatare	104598	89222		446100
	Drum de Exploatare	104962	600		3000
	Drum de Exploatare	104963	1000		5000
	Drum de Exploatare	105773	4263		21300
	Drum de Exploatare	105779	3826		19100
	Drum de Exploatare	105776	4296		21500
	Drum de Exploatare	105780	1233		6200
	Drum de Exploatare	105782	3143		15700
	Drum de Exploatare	103595	27539		137700
	DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM - DIFERENTA		0,00		83700
	DRUMURI		402.223		0

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

La pozițiile de drumuri comunale, străzi și drumuri vicinale, valoarea justă conține atât valoarea amenajării cât și valoarea terenului aferent fiecărui drum, stradă etc .

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării bunurilor imobiliare reprezintă **valori de piață/juste** și pot constitui o bază în vederea înregistrării în contabilitatea instituției.
- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare **nu includ** T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile estimate sunt valabile în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 1.9 al prezentului raport.

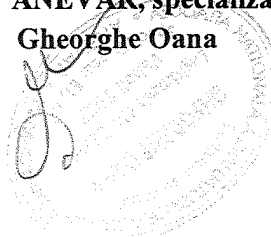
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial, atât pentru client cât și pentru evaluator.

**EVALUATOR AUTORIZAT,
membru titular ANEVAR, specializările EPI, EI
Gheorghe Oana**



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

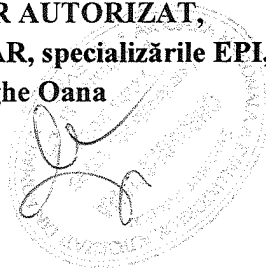
Subsemnatul SC INCORSO-CONSULT SRL membru corporativ ANEVAR, CUI: RO19242870, Nr. ordine la Reg. Comertului: J32 / 1781 / 2006, cu sediul în Sibiu, str.Vasile Milea, bl.10A, ap.12 - prin evaluator desemnat pentru întocmirea raportului, evaluator autorizat specializările EI și EPI Gheorghe Oana, Membru Titular ANEVAR, nr. legitimație: 12725, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii determinate.
- Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la activele care fac obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunurile evaluate sau de părțile implicate.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate determinate.
- Onorariul plătit de către client nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate determinate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat personal, inspecția activelor supuse evaluării.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma INCORSO CONSULT SRL. Are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

**EVALUATOR AUTORIZAT,
membru titular ANEVAR, specializările EPI, EI
Gheorghe Oana**



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Prezentarea evaluatorului și a competenței acestuia
- 1.2. Prezentarea clientului și a utilizatorilor desemnați
- 1.3. Scopul și utilizarea evaluării
- 1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect
- 1.5. Tipul valorii estimate
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
- 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România
- 1.12. Descrierea raportului
- 1.13. Responsabilitatea față de terți

CAPITOLUL II – DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DE EVALUAT

- 2.1. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)
- 2.2. Identificarea și descrierea proprietăților imobiliare
- 2.3. Situația juridică

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

- 3.1. Definirea pieței imobiliare
- 3.2. Analiza pieței specifice
- 3.3. Analiza echilibrului pieței

CAPITOLUL IV – ANALIZA CELEI MEI BUNE UTILIZĂRI

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 5.1. Abordări în evaluarea proprietăților imobiliare
- 5.2. Evaluarea terenurilor – metode, descriere
- 5.3. Evaluarea construcțiilor – metode, descriere
- 5.4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Anexe:

CENTRALIZATOR CU REZULTATELE EVALUĂRII MIJLOACELOR FIXE DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI GOHOR, JUD. GALAȚI.

PREZENTARE ȘI EVALUARE CLADIRI DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI GOHOR, JUD. GALAȚI

PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII SPECIALE DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI GOHOR, JUD. GALAȚI.

PREZENTARE ȘI EVALUARE TERENURI DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI GOHOR, JUD. GALAȚI.

DOCUMENTAR PATRIMONIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI GOHOR, JUD. GALAȚI.

CAPITOLUL I

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Prezentarea evaluatorului și a competenței acestuia

Evaluatorul autorizat actioneaza in calitate de evaluator extern si este: SC INCORSO-CONSULT SRL membru corporativ ANEVAR, Nr. Autorizare 0616 / 2019, CUI: RO19242870, Nr. ordine la Reg. Comertului: J32 / 1781 / 2006

Mail: incorsoconsult@gmail.com

Tel. 0269 224419; Fax 0369 814429; Mobil: 0733 047881

Prin evaluator desemnat pentru intocmirea raportului de evaluare, Gheorghe Oana - evaluator autorizat specializarile EPI, EI.

Nr. Legitimatie 12795 - valabila 2022.

Evaluatorul, constient de misiunea care ii revine, furnizeaza beneficiarului raportului de evaluare o evaluare obiectiva si impartiala, o estimare a valorii, valabila la data evaluarii, respectiv ofera propria sa opinie cu privire la valoarea proprietatii.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate

Evaluatorul nu are nevoie sa apeleze la asistenta substantiala din partea altor specialitati.

1.2. Prezentarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Client si utilizator desemnat:

PRIMĂRIA COMUNEI GOHOR

Adresa: Gohor, Județ Galați, Romania, cod postal 807155

Site: <https://primaria-gohor.ro/>

E-mail: gohor@gl.e-adm.ro

Telefon: 0236865500

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare.

Evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

Persoana care primeste o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat, decat in cazul in care este autorizata de catre evaluator si identificata explicit ca utilizator desemnat si nu este indreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

1.3. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este raportarea financiara, evaluarea mijloacelor fixe cladiri, constructii speciale si terenuri aflate in patrimoniul domeniului public si privat al Comunei Gohor, jud. Galați si evidentierea rezultatelor in contabilitatea insitutiei.

Utilizarea desemnata a evaluarii este inscrierea in contabilitate a rezultatelor evaluarii asa cum este prevazut in OG 81 / 2003 si in OMFP NR. 3471 / 2008. Este important ca evaluarea sa nu fie utilizata in afara contextului (la data evaluarii) sau pentru alte scopuri.

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietatiile imobiliare supuse evaluarii sunt constituite din bunurile care apartin domeniului public si privat al Comunei Gohor, jud. Galați adica:

Terenuri, cladiri si constructii speciale din Comuna Gohor.

Acestea sunt evidentiate in:

- Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al Comunei Gohor, jud. Galați, Hotararea de Guvern nr. 908 din 2002;
- Balanța analitică a mijloacelor fixe care apartin domeniului public si privat al Comunei Gohor, jud. Galați la data de 30.11.2025;

Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul de proprietate deplin, neinfluentat de sarcini, asupra activelor fixe- constructii si terenuri, din patrimoniul public si privat al Comunei Gohor, jud. Galați.

1.5. Tipul valorii estimate

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea **valorii de piata/juste** a bunurilor imobiliare respective identificate si delimitate in Fisele de prezentare.

Valoarea de piata: (definitie conf. SEV - 104): "suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Valoarea justa: (definitie conf. IFRS 13) "pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii."

Tipul valorii - "valoarea de piata / valoarea justa" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor considerate relevante, corelate cu IFRS si OMFP 3471/2008.

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii noiembrie 2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării proprietăților este 30.11.2025, cursul valutar la data evaluării este de 5,0906 lei/ euro.

Perioada în care au fost inspectate proprietățile imobiliare: 18.11.2025.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea în vederea efectuării evaluării a fost realizată pe baza unei liste de informații solicitate clientului și inspectia riguroasă a proprietăților.

Inspectia proprietăților a fost făcută de către evaluator Gheorghe Oana. Au fost făcute fotografii ale clădirilor, terenului aferent acestora și construcțiilor speciale, vecinătăți, au fost preluate informații referitoare la proprietățile evaluate istoric și prezent, au fost analizate documentele puse la dispoziție de către client.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Evaluarea se bazează atât pe informațiile primite din partea proprietarului, cât și pe informații culese de către evaluator din diverse surse cum ar fi:

- Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Comunei Gohor, jud. Galați, Hotărârea de Guvern nr. 908 din 2002;
- **Balanța analitică a mijloacelor fixe** care aparțin domeniului public și privat al Comunei Gohor, jud. Galați la data de 30.11.2025;

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR (ediția 2022) cu direcționare pe:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) ;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) ;
- SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

- Indrumar de evaluare - Evaluarea pentru raportarea financiara;

Standardele Internationale de Contabilitate IAS 16 (Imobilizari corporale) si IAS 36 (Deprecierea bunurilor);

Recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare in scopul raportarii financiare;

OG 81/2003 actualizata, art. 2, privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare;

Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare".

Site-uri ale agentilor imobiliare: www.imoradar24.ro, www.storia.ro, www.publi24.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro.

Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate;

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

- Scopul evaluarii a stat la baza alegerii metodelor de evaluare utilizate, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii bunului in conditiile tipului valorii selectate;
- Valoarea estimata de evaluator este valabila la data evaluarii si se bazeaza pe informatiile detinute la data intocmirii raportului, inclusiv pe informatii si date puse la dispozitie de catre beneficiar;
- Datele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele si informatiile furnizate de proprietar si au fost prezentate fara a se face investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil.
- Conformarea la cerintele de mediu este considerata in sarcina proprietarului;
- Nu s-au realizat nici un fel de investigatii pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau a structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru conditiile mentionate mai sus sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in conditiile date;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea unor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare;
- Evaluatorul nu are un interes prezent sau viitor in proprietatea evaluata;
- Analizele efectuate, opiniile si concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevazute si de conditiile limitative, fiind analize, opinii si concluzii profesionale obiective si personale ale evaluatorului;
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt altfel utilizate;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, cu exceptia cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, etc.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

Ipoteze speciale

- Suprafete utilizate in cadrul prezentei lucrari au fost extrase din documentele puse la dispozitie de catre proprietar, orice modificare a acestora implica anularea rezultatelor, necesitand refacerea lucrarii.
- Evaluatorii nu sunt responsabili decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii. Suprafetele constructiilor si terenurilor au fost considerate cele din inventar iar acolo unde nu au fost cunoscute au fost estimate la inspectie

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Posesia acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu da dreptul de a-l face public. Nu este permisa transmiterea de informatii si nici reproducerea raportului de evaluare sub nicio forma, scrisa sau verbala, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul nu accepta niciun fel de responsabilitati fata de alte persoane, in cazul in care raportul este transmis, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

Evaluatorul se obliga sa nu difuzeze, unei terte persoane, nici un fel de informatii privind valoarea obtinuta in urma evaluarii, si sa nu o foloseasca in nici un alt scop decat in acela pentru care a fost solicitata.

1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Prin semnarea raportului de evaluare, evaluatorul certifică imparțialitatea analizelor, opiniilor și concluziilor rezultate, conformitatea cu legislația în vigoare, cu cerințele standardelor A.N.E.V.A.R., cu deontologia profesiei de evaluator și cu statutul A.N.E.V.A.R.

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR (editia 2022) cu directionare pe:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) ;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) ;
- SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Indrumar de evaluare - Evaluarea pentru raportarea financiară;

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la nici unul din standardele respective.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Evaluarea este realizată în lei și în euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data de 30.11.2025, adică 5,0906 lei / euro. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport sub forma de **valoare justă** reprezintă o deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor 2025, acestea fiind corelate cu IFRS și OMFP 3471/2008.

CAPITOLUL II

DESCRIEREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE EVALUAT

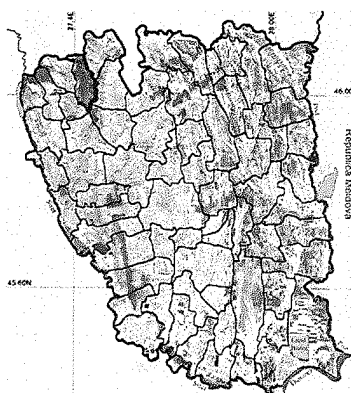
2.1. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Asezare geografică:

Județul Galați este un județ așezat în partea estică a României, în sudul regiunii istorice Moldova, între 45°25' și 46°10' latitudine nordică, 27°20' și 28°10' longitudine estică. Reședința lui este municipiul Galați. Se învecinează cu județele Vaslui, Vrancea, Brăila, Tulcea. A fost înființat în anul 1968, prin reorganizarea teritorială a Regiunii Galați, care cuprindea un teritoriu asemănător cu cel al actualelor județe Brăila și Galați, plus partea nordică a județului Tulcea.

Gohor este o comună în județul Galați, România, formată din satele Gara Berheci, Gohor (reședința), Ireasca, Nârtești și Poșta. Se află în Podișul Covurlui; lângă Zeletin, Berheci și Bârlad; și la o altitudine de 111 m deasupra nivelului mării. Are o suprafață de 51,97 km². Populația este de 3.154 locuitori, determinată în 1 decembrie 2021.

Comuna se află în marginea nordică a județului, în podișul Covurlui, la limita cu județul Vrancea, la vărsarea râului Zeletin în Berheci și a acestuia din urmă în Bârlad. Este străbătută de șoseaua națională DN24, care leagă Tecuciul de Bârlad. La Gara Berheci, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ241



2.2. Identificarea și descrierea proprietăților imobiliare

- Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al Comunei Gohor, jud. Galați, Hotararea de Guvern nr. 908 din 2002;
- Balanța analitică a mijloacelor fixe care apartin domeniului public si privat al Comunei Gohor, jud. Galați la data de 30.11.2025;

Proprietatile imobiliare „Terenuri intravilane, terenuri extravilane” se afla in judetul Galați, Comuna Gohor, cu suprafete cuprinse intre 30 mp si 175 ha.

Inventarul bunurilor care apartin domeniului public si privat al Comunei Gohor si Lista de inventariere terenuri, cladiri si constructii speciale ale Comunei Gohor sunt atasate in anexa - Documentar patrimoniu public si privat al Comunei Gohor.

Descrierea cladirilor si a constructiilor speciale (caracteristici constructive, dimensiuni) este prezentata in fisele si tabelele centralizatoare din anexele: - Prezentare si evaluare cladiri din domeniul public si privat al Comunei Gohor; - Prezentare si evaluare constructii speciale din domeniul public al Comunei Gohor.

Pentru cladirile si terenurile care nu au putut fi inspectate, precum si pentru constructiile subterane, datele au fost preluate de la Primaria Comunei Gohor.

2.3. Situația juridică

Situatia juridica actuala a bunurilor care apartin domeniului public si privat al Comunei Gohor este cuprinsa in:

- Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al Comunei Gohor, jud. Galați, Hotararea de Guvern nr. 908 din 2002;
- Balanța analitică a mijloacelor fixe care apartin domeniului public si privat al Comunei Gohor, jud. Galați la data de 30.11.2025;

Analizand inscrierile privitoare la proprietate si inscrierile privitoare la sarcini, concluzionez ca dreptul de proprietate al Comunei Gohor asupra activelor analizate este deplin, in cota de 1/1, neinfluentat de sarcini.

CAPITOLUL III

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței imobiliare

Piata imobiliara se definește ca fiind interacțiunea între persoanele fizice și juridice, care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobiliare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În **analiza pietelor specifice** proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Analiza de piață are ca obiectiv verificarea existenței unor dovezi ale existenței unei piețe relativ active pentru utilitatea în cauză. Aceasta analiză se realizează în scopul estimării cererii pentru un anumit tip de proprietate imobiliară și pentru determinarea conformității pieței pentru proprietatea respectivă. Pentru evaluarea unor proprietăți imobiliare existente se studiază vânzarile sau istoria veniturilor proprietății. Când se dorește estimarea fezabilității unui proiect în analiza de piață *pentru un anumit tip de proprietate*, analistul are obligativitatea de a determina dacă proprietatea imobiliară poate să atingă un nivel de performanță competitiv, acest lucru solicită o analiză amanunțită, iar în general, această cerere trebuie să fie previzionată.

Piata imobiliară în care concurează proprietățile subiect, poate fi definită ca fiind piața proprietăților imobiliare ale Comunei Gohor. Produsele imobiliare analizate sunt terenuri (intravilane și extravilane) și construcții (Scoli, Camere culturale, Anexe, clădiri administrative, Drumuri).

3.2. Analiza pieței specifice

Piata imobiliară specifică este piața terenurilor și construcțiilor din comuna Gohor.

Evaluatorul a urmat câteva proceduri în cadrul analizei de piață, acestea reflectă o abordare clasică, pornind de la analiza generală a economiei și identificarea pietelor.

Pentru evaluarea proprietăților analizate, pe o anumită perioadă de timp, am parcurs următorii pași.

Am analizat baza economică a județului Galați prin examinarea domeniilor de activitate și a firmelor care generează locuri de muncă și venituri prin analiza factorilor legați de ocuparea forței de muncă (rata de creștere a populației și nivelul veniturilor). Totodată am examinat

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

activitatea economica reflectata din vanzarile de bunuri si am investigat piata imobiliara locala urmarind: nivelul vanzarilor, al activitatii din domeniul constructiilor, al ratelor dobanzii, dar si nivelul creditelor ipotecare si gradul lor de absorbtie.

In anul 2025 nu au fost efectuate tranzactii suficiente, pentru a sustine ca piata imobiliara din comuna Gohor este activa.

Am realizat o analiza preliminara pentru proprietatile imobiliare subiect si pentru cele similare si comparabile in functie de caracteristicile: juridice, fizice, economice si de amplasament.

Produsele imobiliare analizate sunt terenuri intravilane libere de constructii, terenuri construite, terenuri extravilane, constructii (Scoli, Camine culturale, Anexe, cladiri administrative, Strazi, Drumuri), situate in comuna Gohor.

Piata imobiliara in care concureaza proprietatea subiect, poate fi definita ca fiind piata proprietatilor imobiliare (terenuri si constructii) din comuna Gohor.

Aceste doua aspecte pot fi considerate complementare. Identificarea si analiza produsului imobiliar furnizeaza o parte dintre informatiile necesare in identificarea ariei de piata in care concureaza proprietatea subiect.

Analiza cererii

In cadrul acestei analize am determinat marimea populatiei curente, dar si viitoare din aria definita si delimitata a pietei, am identificat numarul curent/actual si viitor al proprietatilor asemanatoare.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori si chiriasi) si de asemenea, pentru un anume tip de proprietate, analiza urmareste produsul sau serviciul final pe care il asigura proprietatea.

Analiza ofertei competitive

Am analizat, pentru perioada de previziune, ofertele curente si anticipate. Am clasificat proprietatea imobiliara subiect si cele care intra in competitie cu aceasta in functie de caracteristicile specifice si attributele care prezinta un avantaj sau un dezavantaj competitiv.

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. In cadrul analizei au fost identificate oferte pentru terenuri intravilane/extravilane de vanzare.

3.3. Analiza echilibrului pietei

Pentru a determina daca exista cerere am comparat cererea existenta si potentiala cu oferta anticipata si competitiva. Cu scopul previzionarii unui segment din piata ce va detine proprietatea evaluata am analizat clasificarea competitiva.

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca inainte de inceperea noilor constructii. Finalizarea cladirilor si inchirierea lor pot fi decalate in timp fata de cerere si deci, in general pe termen scurt, pietele se vor afla in dezechilibru.

Din analiza efectuata, consider ca in a prima jumatate a anului 2021 piata imobiliara din comuna Gohor este putin activa, deoarece are o oferta limitata si o usoara scadere a cererii.

Activitatea pietei imobiliare este ciclica. Ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune si recuperare. Totusi ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliara raspunde la doua seturi de stimuli, unul care actioneaza pe termen lung si altul pe termen scurt.

Analizand activitatea ciclica a pietei imobiliare, consider ca in perioada 2007-2009 piata analizata se afla in plina expansiune, dar incepand cu anul 2009 aceasta a intrat in declin din cauza crizei financiare, in 2012 aceasta fiind in plina recesiune, iar de la inceputul anului 2016 si pana in prima jumatate a anului 2020, piata imobiliara este pozitionata la inceputul ciclului de recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile in caracteristicile gradului de ocupare a fortei de munca existente, populatiei, veniturilor si modificari in preferintele de consum. Daca economia locala poate asigura o utilizare stabila a fortei de munca si poate genera noi locuri de munca, populatia existenta va ramane in zona si vor veni persoane din afara zonei, in cautare de lucru. Tipul specific de locuri de munca oferite va determina nivelul de venituri in localitate.

Concluzionand astfel, pe baza celor mentionate mai sus, putem afirma faptul ca comuna Gohor, datorita amplasarii sale in zona judetului Galați, va ramane o zona preponderent agricola. La acestea se mai adauga si comertul. Pe de alta parte, constructiile sunt cladiri de utilitate publica in cea mai mare parte care nu se tranzactioneaza iar constructiile speciale sunt specifice UAT-urilor, deservesc zona publica si nu au piata specifica.

CAPITOLUL IV

ANALIZA CELEI MEI BUNE UTILIZĂRI

Analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva pe care o poate avea proprietatea imobiliara subiect, atunci cand scopul evaluarii este estimarea valorii de piata.

In Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2020 - Glosar, cea mai buna utilizare este definita ca fiind "utilizarea probabila fiind mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

CMBU a unui lot de teren este determinata printr-o analiza specifica realizata de catre evaluator, aceasta analiza necesita obiectivitate, deci nu poate fi realizata de catre proprietar sau de catre oricare alta parte interesata in proprietatea imobiliara.

In mod traditional, analiza CMBU a fost asociata cu analiza reziduala a terenului, care este cuprinsa in teoria economica clasica. Exista patru factori de productie: pamantul, munca, capitalul si coordonarea antreprenoriala (profit), dar ultimii trei factori sunt remunerati doar dupa obtinerea unui beneficiu din detinerea si/ sau utilizarea terenului.

Caracteristicile esentiale ale unui amplasament nu pot fi schimbate de-a lungul timpului ca in cazul cladirilor care pot fi renovate, conversate, modificate sau chiar demolate.

Conform definitiei termenul de analiza a CMBU este privit din doua perspective, in plus fata de cele patru teste ale acesteia:

1. Utilizarea unei proprietati in ipoteza ca terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricarei amenajari;
2. Utilizarea care ar trebui data unei proprietati construite (prin transformarea amenajarilor existente, cum ar fi: lucrari de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv cel de CMBU a proprietatii construite considerata ca fiind imbunatatita sunt legate, dar in acelasi timp, sunt distincte.

Testarea CMBU

In analiza CMBU, evaluatorul considera mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale proprietatii subiect. Pentru a ajunge la o opinie in acest sens evaluatorul va aplica patru teste in ordine succesiva:

1. Permisibilitatea legala;
2. Posibilitatea fizica;
3. Fezabilitatea financiara;
4. Productivitatea maxima (utilizarea proprietatii subiect care are cea mai mare valoare).

Testul permisibilitatii legale:

- reduce substantial numarul de variante de utilizare a proprietatii subiect;
- evaluatorul este cel care determina care utilizari sunt permisibile de legislatia in vigoare la data evaluarii. In toate cazurile: analiza reglementarilor urbanistice, restrictiile de construire si cele privind patrimoniul si siturile istorice, normativele din domeniul constructiilor, impactul asupra mediului;
- in lipsa unor restrictii cu caracter privat trebuiesc analizate utilizarile admise de certificatul de urbanism care pot determina alternative de dezvoltare/ dezvoltare;
- in cadrul raportului de evaluare trebuie clar explicate, de catre evaluator, eventualele modificari ale planului de urbanism, deoarece acestea pot influenta fezabilitatea utilizarii.

Testul posibilitatii fizice

- utilizarea proprietatii imobiliare poate fi afectata de: dimensiunea, forma, suprafata, capacitatea portanta a terenului, accesibilitatea unui lot de teren, precum si de riscul producerii unor dezastre naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren, etc);
- evaluatorul va lua in considerare disponibilitatea si capacitatea utilitatilor publice (apa, canalizare, energie electrica, gaze, etc);
- in cazul in care unele loturi de teren pot atinge cea mai buna utilizare doar prin asamblarea de loturi, atunci evaluatorul va analiza si fezabilitatea comasarii terenului cu alte loturi;
- anumite utilizari ale proprietatii imobiliare pot fi impiedicate / poate face proprietatea imobiliara foarte scumpa datorita capacitatii portante a terenului.

Testul fezabilitatii financiare

- dupa indeplinirea celor doua criterii, mai sus prezentate, utilizarile sunt analizate mai departe pentru a determina capacitatea de a genera un venit: in cazul terenului liber - acoperirea tuturor costurilor de construire/ edificare, iar in cazul proprietatii imobiliare - acoperirea tuturor costurilor de conversie, renovare sau modificare, aceste venituri putand fi generate inclusiv prin vanzare.

Fezabilitatea financiara poate fi determinata pe baza analizei de piata in doua moduri:

Poate fi indicata activitatea pietei:

- fezabilitatea financiara recenta a utilizarii proprietatii subiect este indicata de vanzarile recente de proprietati comparabile catre utilizatori finali;
- odata cu schimbarea conditiilor pietei utilizarea poate fi sau nu fezabila financiar: cum ar vanzarile recente. In acest caz vanzarile catre investitori speculativi indica ca utilizarea nu este fezabila.

Poate fi cuantificata prin analiza financiara:

- pe piata proprietatilor imobiliare exista trei metode cantitative de masurare a fezabilitatii financiare a acestora:
 1. analiza reziduala a terenului (liber sau construit) - reprezinta diferenta dintre valoarea proiectului si de costul de a construi, inclusiv profitul anteprenorial;
 2. analiza chiriei fezabile, in cazul proprietatilor generatoare de venit, in estimarea chiriei fezabile evaluatorul creeaza modelul de cash- flow utilizat in abordarea prin venit, dar in sens invers; in cazul in care, din proces, reiese ca chiria de piata nu este cel putin egala cu chiria fezabila, atunci utilizarea nu este fezabila financiar, la momentul respectiv;
 3. indicele de profitabilitate- cunoscut ca raport cost- beneficiu este definit ca fiind valoarea actualizata a castigurilor anticipate (beneficii) impartita la valoarea actualizata a cheltuielilor de capital (costuri).

Testul productivitatii maxime

CMBU- este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizata a terenului, dintre utilizarile considerate anterior si demonstrate ca fiind fezabile; CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeaasi pe durata de viata economica a constructiilor.

Aplicarea analizei CMBU

Estimarea CMBU asigura contextul evaluarii in care evaluatorii selecteaza informatiile de piata comparabile, deci putem spune ca este o etapa critica a procesului de evaluare.

Inspectia realizata de catre evaluator trebuie sa fie amanuntita astfel incat sa permita:

- descrierea proprietatii in cadrul raportului de evaluare;
- formarea unei concluzii privind CMBU- daca este necesara si adecvata;
- efectuarea de comparatii rezonabile in evaluarea proprietatii.

Daca evaluarea are ca scop obtinerea valorii de piata este necesara sustinerea si justificarea concluziei privind CMBU, de catre evaluator prin rationament, pe baza caracteristicilor juridice, fizice si economice ale proprietatii subiect. Terenul evaluat ca fiind liber si disponibil pentru amenajare si construire la CMBU necesita ambele opinii cu privire la: teren analizat ca fiind liber si proprietate construita (teren si constructii), analizata, daca este cazul, ca fiind imbunatatita la nivelul standardelor existente in aria sa de piata, prin renovare, conversie sau modificare.

Informatiile utilizate in analiza CMBU trebuie sa fie compatibile cu caracteristicile proprietatii subiect, iar proprietatile comparabile analizate trebuie sa fie similare cu proprietatea subiect. Pentru analiza datelor evaluatorul verifica, in permanenta, respectarea principiului utilizarii consecvente.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

In cadrul acestei analize se presupune ca terenul este liber sau poate devenii liber prin demolarea constructiilor existente, iar evaluatorul poate identifica alte utilizari ale terenului liber,

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

utilizari care creeaza valoare si poate incepe selectia de proprietati imobiliare comparabile si sa estimeze valoarea terenului analizat.

Analizand cele mai bune utilizari a terenului considerat a fi liber, evaluatorul va trebui sa gasesca raspunsul la cateva intrebari:

1. Terenul trebuie lasat liber sau trebuie realizate constructii pe acesta?
2. Ce tipuri de constructii pot fi edificate pe teren?

CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale.

Valoarea terenului este data de utilizarea potentiala si nu de cea curenta. Orice cladire poate fi demolata (exceptand monumentele istorice), in special daca aceasta nu mai adauga valoare terenului, tocmai de aceea exista doua obiective importante de indentificare a celei mai bune utilizari a terenului considerat liber: alegerea tranzactiilor comparabile recente pentru analiza comparativa si estimarea valorii separate a terenului.

Atunci cand evaluatorul ajunge la concluzia ca cea mai buna utilizare o reprezinta constructia unei cladiri pe o parcela de teren liber, trebuie sa determine si sa descrie tipul si caracteristicile ideale ale acesteia, iar dezvoltarea ideala trebuie sa indeplineasca cateva criterii:

- sa profite la maxim de cererea de piata potentiala a terenului;
- sa se afle in conformitate cu standardele curente ale pietei si cu caracterul ariei de piata;
- sa contina componentele cele mai potrivite din punctul de vedere al pretului.

Analizand modul de detinere al terenurilor (patrimoniul public si privat al Comunei Gohor), consideram ca acestea se afla in cea mai buna utilizare, deoarece aceasta indeplineste cele patru teste atfel:

1. Permisibilitatea legala - conform atributiilor alocate de Consiliul Local
2. Posibilitatea fizica
3. Fezabilitatea financiara
4. Productivitatea maxima

Cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Aceasta utilizare este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

Analizand cele mai bune utilizari a proprietatii construite, evaluatorul va trebui sa gasesca raspunsul la intrebarea: Constructiile existente pe proprietate trebuie pastrate in starea lor curenta sau trebuie transformate (prin conversie/ renovare/ modificare) astfel incat sa devina mai valoroase? Evaluatorul trebuie sa considere orice modernizare ce este in concordanta cu preferintele pietei.

Analiza CMBU va avea, in acest caz, doua mari obiective:

- identificarea acelei utilizari a proprietatii care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit;
- identificarea proprietatilor imobiliare comparabile.

Situatii speciale in analiza CMBU

Pentru toate studiile referitoare la utilizările proprietatilor imobiliare sunt fundamentale ipotezele analizei celei mai bune utilizari. Totusi in identificarea celor mai bune utilizari sunt necesare considerente speciale in abordarea unor situatii cum ar fi:

1. Terenul in exces si terenul in surplus

Evaluatorul poate identifica si determina suprafata de teren necesara sustinerii utilizarii existente sau a constructiilor si a amenajarilor optime/ ideale, prin analiza detaliata a modului de dispunere a constructiilor, spatiilor de parcare, zonei de depozitare, spatiului verde, pe amplasamentul subiect.

Orice teren excedentar utilizarii poate sa fie teren in exces sau teren in surplus; acestea sunt doua notiuni total diferite, nu trebuiesc confundate, deoarece au impact diferit asupra valorii proprietatii:

- terenul in exces- reprezinta terenul care nu este necesar sustinerii utilitatii constructiilor existente, el poate avea o cea mai buna utilizare a sa sau poate permite o viitoare extindere a constructiilor existente sau anticipate, iar daca este vandabil sau are valoare pentru o viitoare utilizare, poate fi estimat ca valoare separat si apoi adaugata la valoarea proprietatii imobiliare.
- terenul in surplus- reprezinta terenul care nu este necesar sustinerii utilitatii constructiilor existente, dar nici nu poate fi separat de proprietate si vandut ca activ imobiliar, el nu are o cea mai buna utilizare si nu contribuie la valoarea proprietatii.

2. Utilizari neconforme legal

Reprezinta utilitatea care a fost stabilita si mentinuta legal, dar la momentul analizei nu mai este conforma cu noile reglementari urbanistice ale zonei in care este amplasata. Aceste reglementari interzic extinderea sau alte modificari importante care sa permita continuarea utilizarii neconforme, de obicei se permite strict existenta in continuare a vechilor utilizari, iar atunci cand ea inceteaza nu mai poate fi reluata.

Pentru a estima valoarea unei asemenea proprietati imobiliare, prin comparatie cu proprietati competitive similare, trebuie sa se efectueze acele ajustari care reflecta utilizarea mai intensa, dar neconforma legal.

3. Utilizari interimare

Reprezinta acea utilizare care poate sa se schimbe in viitorul previzibil, fiind considerata cea mai buna utilizare. Dezvoltarea imediata a proprietatii sau conversia ei pentru o cea mai buna utilizare viitoare este, de obicei, nefezabila financiar in prezent.

Atunci cand evaluatorul face comparatia cu alte proprietati, trebuie sa ia in considerare diferentele intre utilizarile interimare, chiar daca cele mai bune utilizari in viitor reies identice. In

cazul in care costurile de demolare pentru doua utilizari curente reies diferite trebuie aplicata o ajustare. Cu toate acestea, valoarea curenta a terenului este data de cea mai buna utilizare a acestuia in viitor, deci evaluatorul va lua in considerare CMBU potentiala in viitor.

4. Utilizari care in prezent nu sunt cele mai bune utilizari

In general cea mai buna utilizare este in aceeasi categorie cu utilizarea existenta (locuinta, bloc de apartamente, cladire administrativa), insa multe constructii existente nu reprezinta CMBU a proprietatii imobiliare, prin urmare, in aceste cazuri nu apare o depreciere din cauza conditiilor externe. Conform conceptului de concordanta, o constructie trebuie evaluata pornind de la premisa ca este in concordanta cu utilizarea optima a amplasamentului pe care este edificata.

Totusi exista anumite amplasamente pentru care categoria generala de utilizari optime poate sa se fi schimbat, de la rezidential- apartamente la utilizare industriala sau de la locuinte unifamiliale la utilizare comerciala. Constructiile pe aceste amplasamente sufera o depreciere externa, valoreaza mai putin decat constructiile similare, dar pe amplasamente adecvate. Ar fi incorecta evaluarea unei astfel de constructii ca si cum ar fi localizata pe un amplasament adecvat si ar rezulta o valoare totala a proprietatii imobiliare complet eronata.

5. Utilizari mixte

De multe ori CMBU a unui lot mare de teren implica mai multe utilizari: pe un teren mare s-ar putea construi in fata un complex comercial, iar in spate case sau blocuri; tot asa o cladire poate avea multiple utilizari: la parter magazine si vanzare cu amanuntul, iar la etaje poate gazdui birouri. Astfel ca evaluatorul va trebui sa estimeze valorile cu care contribuie fiecare utilizare indicata.

6. Proprietati cu destinatie speciala

Evaluatorul poate intampina dificultati in specificarea celei mai bune utilizari, deoarece aici sunt incluse proprietatile imobiliare cu destinatie speciala, sunt adecvate unui numar foarte limitat de utilizari, de multe ori fiind singulara. CMBU este de fapt utilizarea actuala daca este dovedita ca fiind viabila. In cazul in care utilizarea curenta este depreciata fizic si functional, iar alte utilizari alternative nu sunt fezabile financiar, atunci se utilizeaza demolarea si casarea constructiei, considerata cea mai buna. Astfel spus aceste proprietati imobiliare se analizeaza, uneori, pe baza a doua utilizari: continuarea utilizarii speciale existente si conversia la o utilizare alternativa.

Analizand modul de detinere al constructiilor (patrimoniul public si privat al Comunei Gohor), consideram ca acestea se afla in cea mai buna utilizare, deoarece aceasta indeplineste cele patru teste astfel:

1. Permisibilitatea legala - conform atributiilor alocate de Consiliul Local
2. Posibilitatea fizica
3. Fezabilitatea financiara
4. Productivitatea maxima

Concluziile analizei CMBU

Analizand rezultatele in privinta celei mai bune utilizari a terenului considerat a fi liber si a proprietatii construite concluzionez urmatoarele: proprietatile imobiliare subiect (Terenuri intravilane, terenuri extravilane, Scoli, Camine culturale, Cladiri administrative, Anexe, Drumuri) se afla in cea mai buna utilizare la momentul actual deoarece indeplinesc cele 4 teste atat in cazul terenului considerat liber cat si in cazul proprietatilor considerate a fi construite.

CAPITOLUL V

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

5.1. Abordări in evaluarea proprietăților imobiliare

Abordarea prin piata - cunoscuta sub denumirea de Comparatia directa sau Comparatia Vanzarilor, in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare.

Abordarea prin piata este un proces prin care se obtine indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu alte proprietati imobiliare similare care au fost vandute recent sau sunt oferite pentru vanzare.

Premisa principala a tehnicilor utilizate in abordarea prin piata este aceea ca "valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile".

Analiza comparativa a acestei abordari se concentreaza pe elemente de comparatie cum sunt similitudinile si diferentele constatate intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile, elemente ce au un impact asupra valorii proprietatii imobiliare subiect. Elementele de comparatie sunt testate fata de datele pietei , pentru a determina care dintre ele sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea.

Abordarea prin piata are ca baza conceptele de anticipare si schimbare, dar si cateva principii de care trebuie sa tinem cont: principiile cererii si ofertei, al substitutiei, echilibrului si conditiilor externe. Un evaluator capabil va reflecta realitatea si conditiile pietei locale, analizand cu rigurozitate toate conditiile relevante pentru evaluare.

Atunci cand exista suficiente tranzactii recente, cu informatii sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata, abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, dar daca nu exista suficiente informatii se pot utiliza informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabila si analizata critic. Ofertele nu se doar preiau de pe site-urile firmelor de tranzactii imobiliare, ele trebuie sa fie cunoscute si analizate de catre evaluator.

Etapele procedurii de baza in aplicarea abordarii prin piata sunt urmatoarele:

- *cercetarea pietei* - are ca scop obtinerea informatiilor relevante despre tranzactii de proprietati imobiliare comparabile cu proprietatea evaluata (tipul proprietatii, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zonarea), in absenta unor tranzactii suficiente se

analizeaza si oferta de proprietati comparabile disponibile pentru vanzare la data evaluarii;

- *verificarea informatiilor* - confirmarea veridicitatii si corectitudinii datelor si a tranzactiilor;
- *alegerea unor criterii de comparatie relevante* - si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- *compararea proprietatilor cu proprietatea evaluata* - utilizarea elementelor de comparatie si ajustarea potrivita a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparate. Incapacitatea de comparare a proprietatii duce la eliminarea ei din lista respectiva;
- *analiza rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii* - corelat cu scopul raportului de evaluare rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori, cel din urma poate constitui o concluzie mai buna decat o singura valoare.

Analiza datelor de piata

Pentru a aplica abordarea prin piata, evaluatorul va realiza analiza datelor de piata, intr-o ordine specifica:

- culegerea datelor despre tranzactii: contracte, oferte, refuzuri, optiuni de cumparare si liste de proprietati imobiliare, considerate competitive si comparabile cu proprietatea subiect;
- cercetarea cu atentie a: preturilor, drepturilor de proprietate transmise, conditii de finantare, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor si data efectuarii tranzactiilor;
- analiza in detaliu a fiecarui amplasament: starea fizica si functionala si caracteristicile economice ale proprietatilor.

In functie de natura si tipul proprietatii imobiliare subiect analizate se stabilesc limitele geografice ale ariei de piata, acestea vor cuprinde suficiente proprietati comparabile tranzactionate intr-o perioada de timp cat mai apropiata.

Selectarea criteriilor de comparatie

Selectarea si analiza unuia sau mai multor criterii de comparatie depinde de scopul evaluarii si de natura proprietatii imobiliare. Analizele statistice efectuate pe baza criteriilor de comparatie sunt utile daca exista suficiente date, deoarece se obtin date cu un grad mai ridicat de obiectivitate chiar daca pot duce la rezultate diferite. In acest caz evaluatorul va analiza si explica diferentele rezultate si va alege cea/ cele mai adecvate criterii de comparatie conforme cu situatia data.

Analiza si ajustarea preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile

Ajustarile aplicate in cadrul abordarii prin piata trebuie sa fie intotdeauna ancorate in piata.

Ajustarile efectuate de catre evaluator reflecta de fapt, rationamentul cumparatorului aplicat de acesta inainte de a-si prezenta oferta de cumparare sau de a cumpara. Dupa colectarea si analiza datelor de piata, acestea pot fi ordonate/ aranjate intr-o grila a datelor de piata.

Tehnicile utilizate in cadrul abordarii prin piata

Pentru a determina influenta relativa a factorilor care influenteaza intr-o anumita masura valoarea proprietatii subiect se folosesc tehnici cantitative si tehnici calitative. Relatiile

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

calitative- prin folosirea tehnicilor calitative, sunt utilizate in argumentare de catre evaluator atunci cand nu exista suficiente date pentru argumentarea unor ajustari cantitative - prin folosirea unor tehnici cantitative.

Tehnici cantitative: analiza pe perechi de date, analiza perechilor secundare, analiza statistica, analiza costurilor.

Tehnici calitative: analiza comparatiilor relative, analiza tendintelor, analiza clasamentului, interviuri.

Elementele de comparatie - sunt caracteristici specifice ale tranzactionarii si ale proprietatii, care determina diferentele dintre preturile proprietatilor imobiliare comparabile.

Elementele de comparatie recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea: - drepturile de proprietate transmise, - conditiile de finantare, - conditiile de vanzare, - cheltuielile necesare imediat dupa cumparare, - conditiile de piata, - localizarea, - caracteristicile fizice, - caracteristicile economice, - utilizarea, - componentele non- imobiliare ale proprietatii. Aceste elemente acopera toti factorii semnificativi ce trebuie luati in considerare, dar totodata pot fi relevante si elemente comparabile suplimentare cum ar fi restrictiile legislative. Pentru aceste elemente de comparatie nu exista o limita , deoarece poate fi adaugat oricand un alt rand in grila datelor de piata, aferent unui element de comparatie additional, daca piata recunoaste ca acel element influenteaza pretul de vanzare.

Succesiunea aplicarii ajustarilor - ordinea in care se aplica ajustarile asupra preturilor tranzactiilor imobiliare comparabile este determinata de datele de piata si de analiza facuta de catre evaluator.

Totusi succesiunea acestora vizeaza doua categorii de ajustari specifice: ajustari specifice tranzactionarii care cuprind: dreptul de proprietate transmis, conditii de finantare, conditii de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa vanzare, conditii de piata si ajustari specifice proprietatii care cuprind: ajustarea pentru localizare, ajustarea pentru caracteristici fizice, ajustarea pentru caracteristici economice, ajustare pentru utilizare, ajustare pentru componentele nonimobiliare ale proprietatii. Prima categorie de ajustari se aplica in general in ordinea prezentata mai sus, iar a doua categorie se aplica doar dupa efectuarea ajustari specifice tranzactionarii, dar fara o ordine impusa.

Selectarea concluziei asupra valorii

In selectarea concluziei asupra valorii evaluatorul trebuie sa ia in considerare doua aspecte importante:

- existenta, cu certitudine, a concordantei intre valoarea estimata si scopul evaluarii si corelarea valorii estimate cu valorile obtinute prin alte abordari in evaluare;
- diferentele existente referitoare la drepturile de proprietate transferate in cadrul tranzactiilor proprietatilor comparabile.

Selectarea concluziei asupra valorii reprezinta ultima etapa a abordarii prin piata. Astfel ca apar mai doua sau mai multe valori rezultate, in functie de numarul proprietatilor imobiliare comparabile incluse in analiza, iar evaluatorul trebuie sa exprime o concluzie privind pretul cel mai probabil al proprietatii subiect, luand in considerare punctele forte si punctele slabe ale

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

fiecarui rezultat obtinut. Concluzia asupra valorii poate fi exprimata sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori.

Avand in vedere specificul proprietatilor imobiliare supuse evaluarii (Scoli, Camine culturale, Cladiri administrative, Anexe, Drumuri, Strazi, Imprejmuiri,), aceasta abordare nu a fost considerata ca fiind relevanta, datorita lipsei de informatii privind tranzactionarea sau ofertarea la vanzare a unor proprietati cu caracteristici similare.

Abordarea prin cost ca si celelalte abordari din evaluare se bazeaza pe comparatia datelor de piata.

In cadrul abordarii prin cost valoarea proprietatii imobiliare subiect este data de suma dintre valoarea terenului si cea a constructiilor aferente acestuia, luandu-se in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci cand poate fi aplicata, abordarea prin cost, reflecta gandirea participantilor de pe piata, prin admiterea faptului ca acestia recunosc relatia dintre valoare si cost.

Prin aplicarea abordarii prin cost, evaluatorul estimeaza diferenta pe care o percepe un cumparator intre constructia aferenta proprietatii subiect si o constructie nou edificata, avand utilitate optima.

Din punctul de vedere al procedurii, pentru a obtine o indicatie a valorii dreptului absolut de proprietate asupra proprietatii imobiliare subiect, evaluatorul va estima costul de construire al unui substituit al constructiei existente, estimat la data evaluarii, (inclusiv costurile directe, indirecte si profitul antreprenorial adecvat) din care va scadea toate deprecierile acesteia, iar apoi va adauga, la rezultatul obtinut valoarea amplasamentului.

Prin aplicarea abordarii prin cost se realizeaza o defalcare teoretica a proprietatii imobiliare pe componentele sale- teren si constructie, si spunem teoretic ca deoarece participantii pe piata vand, si fapt, drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Abordarea prin cost este importanta in estimarea valorii de piata a constructiilor noi si relativ noi si este credibila, in special cand valoarea amplasamentului este bine sustinuta de piata, iar constructiile aferente acestuia sunt noi sau au o deprecie minora, si de aceea reprezinta cel mai probabil, cea mai buna utilizare a terenului/ amplasamentului considerat liber.

Abordarea prin cost este utilizata cand proprietatile subiect nu genereaza venituri si cand piata este putin activa, utilizarea abordarii prin piata fiind astfel limitata. De asemenea este utila, in special, cand se iau in considerare adaugarile, modernizarile sau renovarile aplicate constructiei imobiliare subiect, aceasta abordare este utila si evaluarii in scopuri financiar- contabile pentru estimarea deprecierii in stabilirea impozitelor pe venit.

Inaintea parcurgerii unor etape pentru formularea unei concluzii asupra valorii proprietatii imobiliare prin abordarea prin cost, evaluatorul inspecteaza imprejurimile, amplasamentul si constructiile aferente proprietatii subiect si culege informatiile relevante necesare in evaluare.

Etapele procedurii de baza in aplicarea abordarii prin cost sunt urmatoarele:

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

- *Estimarea valorii terenului* in ipoteza ca este liber si disponibil pentru dezvoltare la cea mai buna utilizare a sa;
- *Estimarea costului de construire* al cladirii si al constructiilor aferente terenului, la data evaluarii. Acesta include costurile directe, indirecte si profitul antreprenorului, dar nu si profitul dezvoltatorului imobiliar;
- *Estimarea altor costuri de construire* tratate separat pentru cladire si separat pentru constructiile speciale;
- *Costul de inlocuire/ reconstruire brut* separat pentru cladire si separat pentru constructiile speciale. Acesta se obtine din insumarea costurilor de construire rezultate in ultimele doua etape anterioare;
- *Estimarea deprecierei cumulate* a cladirii, respectiv cele ale constructiilor speciale. Se poate estima in mod global sau defalcat pe cele trei categorii apartinatoare: deprecierea fizica, functionala si externa;
- *Obtinerea unei estimari a costului de inlocuire/ reconstruire net* prin scaderea deprecierei cumulate din costul de inlocuire/ reconstruire brut al cladirii, respectiv al constructiilor speciale;
- *Estimarea profitului dezvoltatorului imobiliar* pe baza analizei de piata;
- *Obtinerea valorii dreptului absolut asupra proprietatii imobiliare subiect* prin adaugarea valorii terenului la costul de inlocuire/ reconstruire net al constructiilor de pe amplasament si adaugarea profitului dezvoltatorului imobiliar.
- *Ajustarea valorii dreptului absolut asupra proprietatii imobiliare subiect*, daca este necesar, in scopul estimarii valorii unui drept partial de proprietate.

Valoarea terenului si a amplasamentului

In abordarea prin cost, valoarea de piata estimata a terenului sau a amplasamentului este adaugata la costul net al constructiilor.

Valoarea amplasamentului este puternic influentata de cea mai buna utilizare a sa potentiala, ea poate fi estimata utilizand diferite tehnici, aceste estimari ale valorii reflecta valoarea in cazul dreptului de proprietate deplina. Indicatia de valoare a amplasamentului trebuie ajustata daca este evaluat un alt drept de proprietate.

Costul de reconstruire si costul de inlocuire

Evaluatorul poate calcula costul pentru a construi o constructie, la data evaluarii, ca un cost de reconstruire sau de inlocuire, el alege unul dintre cele doua tipuri de costuri, utilizate in mod consecvent in aplicarea abordarii prin cost si se asigura ca toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul costului utilizat in evaluare.

Costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o replica identica a constructiei evaluate, presupune utilizarea acelcomunai materiale si tehnici, standarde si normative de executie si inglobarea tuturor deficientelor functionale din supradimensionare, ale constructiei subiect.

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o constructie similara care sa ofere o utilitate echivalenta cu cea a constructiei evaluate, presupune utilizarea de materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale.

Estimarea costurilor

Costurile de construire principale se divid in trei categorii si sunt raportate la data evaluarii:

- costuri directe: materiale, produse, instalatii manopera directa, transport materiale/ utilaje, utilaje si echipamente folosite in construire;
- costuri indirecte: taxe si contributii pe manopera si alte cote procentuale, regia constructorului, organizarea de santier si imprejmuire temporara/ spatii de depozitare a materialelor;
- profitul contractorului/ antreprenorului general.

Alte tipuri de costuri necesare construirii: autorizatia de construire/ taxe, avize, cote legale costul pentru arhitectura si proiectare, verificare a documentatiilor, studii geologice, topografice, studii de impact de mediu.

Profitul si stimulenta dezvoltatorului imobiliar

De multe ori profitul anticipat reprezinta principala motivatie pentru construirea/ dezvoltarea unei proprietati imobiliare.

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare finalizate este mai mare decat costul total al proiectului de dezvoltare inainte de adaugarea profitului dezvoltatorului imobiliar, altfel profitul dezvoltatorului imobiliar reprezinta recompensa dezvoltatorului pentru riscul asumat. Profitul sau pierderea realizata de catre dezvoltatorul imobiliar depinde de urmatoarele criterii: alegerea amplasamentului, calitatea analizei cererii de pe piata pentru proprietatea imobiliara subiect, edificarea constructiilor, obtinerea unui mix adecvat de locatari, modul de negociere al chiriilor, etc.

Stimulenta dezvoltatorului imobiliar reprezinta suma pe care dezvoltatorul imobiliar asteapta sa o primeasca pentru riscurile aferente asumate in derularea proiectului, a modului de coordonare si a expertizei necesare.

Profitul dezvoltatorului reprezinta diferenta obtinuta dintre valoarea de piata a proprietatii imobiliare si costul total de dezvoltare si de marketing.

Metode de estimare a costurilor

In procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza trei metode:

1. *Metoda comparatiilor unitare* - este o metoda relativ simpla, practica si larg folosita.

Aceasta metoda este folosita pentru a determina costul pe unitate de suprafata sau pe unitate de volum, de obicei pe suprafata construita sau pe volum construit. Metoda se bazeaza pe costurile cunoscute ale constructiilor similare, ajustate in functie de conditiile pietei si de diferentele fizice. Costurile indirecte si alte costuri necesare pentru construire pot fi incluse in costul unitar sau pot fi calculate separat. In functie de dimensiunea constructiei costurile

unitare pot varia, de obicei descresc pe masura ce suprafata sau volumul constructiei cresc atunci cand toate celelalte elemente sunt identice.

Costul total este estimat prin compararea constructiilor analizate cu constructiile similare, construite recent pentru care se cunosc preturile contractuale. In realizarea comparatiei trebuie luate in calcul evolutia costurilor intre data contractului sau a constructiei si data evaluarii.

Valoarea orientativa a costului de nou al unei constructii poate fi utilizata in absenta/ lipsa preturilor contractuale, aceasta poate fi obtinuta din vanzarile unor constructii similare noi daca se indeplinesc cateva conditii: constructiile reflecta cea mai buna utilizare a amplasamentului, proprietatea a atins un grad de ocupare stabilizat, cererea si oferta sunt in echilibru si cand poate fi estimata valoarea amplasamentului.

2. *Metoda costurilor segregate*- consta intr-o procedura de estimare a costurilor de construire

Conform acestei metode costul total al constructiei se estimeaza prin insumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale constructiei. Evaluatorul calculeaza un cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare pentru realizarea fiecarei unitati relevante din elementul constructiv analizat, pornind de la standarde de cost sau cataloage de preturi.

Aplicata complet, aceasta metoda, reduce efortul evaluatorului, deoarece inlocuieste expertiza cantitativa a materialelor utilizate si produce un cost de reconstruire sau de inlocuire corect.

3. *Metoda devizelor* - este cea mai precisa si cuprinzatoare metoda de estimare a costului.

Devizul- reflecta calitatea si cantitatea tuturor materialelor de constructie folosite si toate categoriile de manopera necesare. La aceste calcule se aplica costuri unitare , astfel determinam costul total al materialelor de constructie si manoperei, la care antreprenorul adauga o anumita marja pentru cheltuielile neprevazute, de regie si profit.

Cateva dezavantaje ale acestei metode ar fi: consumul de timp, costul si nevoia frecventa a serviciilor specializate, cu experienta in estimarea costurilor, acestea determina evitarea utilizarii ei in efectuarea serviciilor obisnuite de evaluare.

Deprecierea este diferenta dintre costul de reconstruire sau de inlocuire a constructiei la data evaluarii si valoarea de contributie a constructiei la valoarea intregii proprietati.

Deprecierea unei constructii este rezultatul a trei cauze majore, ele pot actiona impreuna dar si separat:

- deprecierea fizica - cauza a uzurii fizice, generale de folosire regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia;
- depreciere functionala- o deficienta a constructiei/ materialelor sau proiectului care afecteaza negativ functiunea, utilitatea si valoarea constructiei- o neadecvare functionala;
- depreciere externa (economica)- afectarea temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau proprietati din cauza unor influente negative exterioare proprietatii.

Deprecierea totala a constructiei reprezinta insumarea tuturor acestor componente.

Estimarea depreciierilor- evaluatorul este cel care identifica deprecierea, prin analiza constructiilor similare si a reactiei pietei la starea tehnica a acestora, depreciierile sunt datorate unor cauze fizice, functionale sau externe.

Atunci cand evaluatorul aplica oricare dintre metode coerent si logic, reflectand reactia cumparatorului prudent si informat fata de situatia constructiei evaluate, reuseste sa estimeze cu precizie deprecierea acesteia. Evaluatorul trebuie sa ia in considerare toate elementele care ar putea influenta valoarea constructiei si sa le ia in calcul doar o singura data.

In estimarea deprecierei se folosesc principalele metode, cum sunt: metoda preluarii de pe piata, metoda varsta- durata de viata si metoda segregarii. Ce trebuie sa retinem este ca deprecierea este aplicabila doar in cazul constructiilor, iar valoarea de piata a amplasamentului este adaugata la valoarea acestora, la data evaluarii.

Relatiile dintre varsta si durata de viata a constructiei

Deprecierea apare pe parcursul duratei de viata a constructiei sau a unei componente a acesteia, iar teoretic isi pierde intreaga valoare pe parcursul duratei sale de viata.

Relatiile dintre varsta si durata de viata sunt utilizate de catre evaluatori, in principal, pentru estimarea deprecierei totale a constructiei si fizice a componentelor acesteia.

Varsta cronologica si varsta efectiva

- varsta cronologica- numita si varsta scriptica sau istorica, reprezinta numarul de ani care au trecut de la finalizarea constructiei;
- varsta efectiva- este varsta indicata de starea tehnica si utilitatea constructiei.

Durata de viata economica si durata de viata utila

- durata de viata economica totala- este perioada de timp in care constructiile aferente proprietatii imobiliare contribuie la valoarea acesteia;
- durata de viata economica ramasa- este perioada de timp estimata in care constructiile aferente proprietatii imobiliare continua sa contribuie la valoarea acesteia;
- durata de viata utila totala - este perioada de timp ramasa in care constructiile sau o componenta a acestora, poate fi in mod rezonabil, considerata ca indeplineste functia pentru care a fost proiectata;
- durata de viata utila ramasa- este perioada de timp estimata in care constructiile sau o componenta a acestora, continua sa indeplineasca functia pentru care a fost proiectata.

Evaluatorul este cel care determina durata de viata economica a proprietatii prin interpretarea partiala a atitudinilor si a reactiilor cumparatorilor tipici de proprietati imobiliare competitive.

Metoda preluarii de pe piata

- acuratetea acestei metode depinde de disponibilitatea datelor despre vanzari comparabile atat pentru proprietati construite, cat si pentru terenuri libere;
- cantitatea de informatii despre vanzari comparabile trebuie sa fie adecvate;

- drepturile de proprietate referitoare la proprietatile construite, utilizate pentru comparatie trebuie sa fi identice cu drepturile de proprietate asupra proprietati subiect;
- utilitatea acestei metode este mult restransa atunci cand informatiile sunt insuficiente.

Metoda varsta- durata de viata

- estimarea deprecierei totale prin aceasta metoda presupune inmultirea costului de nou cu raportul dintre varsta efectiva si durata de viata economica totala a constructiei;
- nu permite diferentierea intre cauzele diferite ale deprecierei totale, deci va cumula deprecierea functionala, fizica si externa;
- ca dezavantaj il reprezinta netratarea diferentiata a elementelor recuperabile ale deprecierei si desconsiderarea faptului ca unele elemente ale constructiei pot avea durate de viata fizica ramasa mai scurte decat durata de viata economica a intregii constructii.

Metoda segregarii

- pentru aplicarea acestei metode in vederea estimarii deprecierei cumulate, evaluatorul va analiza fiecare cauza de depreciere separat, va determina amploarea fiecareia si le va cuantifica calculand suma totala deductibila din costul estimat de reconstruire sau de inlocuire;
- utilizarea costului de inlocuire are ca efect eliminarea automata a unor forme de depreciere functionala. Exista trei tipuri de depreciere care pot afecta constructiile, in cadrul raportului de evaluare ele sunt tratate, de obicei, in urmatoarea ordine:
 1. deprecierea (uzura) fizica:
 - recuperabila (reparatii neefectuate la timp);
 - nerecuperabila- elemente cu viata scurta;
 - nerecuperabila- elemente cu viata lunga;
 2. deprecierea (neadecvarea) functionala:
 - recuperabila;
 - nerecuperabila;
 3. deprecierea externa (economica):
 - poate fi temporara atunci cand este cauzata de conditiile nefavorabile de pe piata.

In cadrul prezentei lucrari am folosit Metoda Costurilor Segregate, pentru detereminarea costului de inlocuire net am folosit Catalogul „Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire: cladiri rezidentiale” - Cornel Schiopu - Bucuresti, Iroval 2009, „Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire: cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale” - Cornel Schiopu - Bucuresti, Iroval 2010, „Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire: cladiri structuri pe cadre, anexe gospodaretti, structuri MiTek, constructii speciale” - Cornel Schiopu - Bucuresti, Iroval 2014 costurile din catalog au fost actualizate cu „Indici de actualizare - Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire 1 septembrie 2021 - 1 septembrie 2022”, si Catalogul

pentru Evaluarea Rapida a constructiilor - constructii speciale de folosinta generala, elaborat de ing. Naiculae N.Georgescu, Doina Stoian- Matrix Rom - 1995, Buletin documentar Expertiza tehnica 158-editat de CET-R, decembrie 2021.

Abordarea prin venit- este descrisa ca parte a procesului sistematic de evaluare, dar metodele, tehnicile si procedurile utilizate in abordare, reprezinta mijloace analitice, cu scop general, aplicabile in evaluarea proprietatilor generatoare de venit.

Principiul de baza al abordarii prin venit este ca un investitor mediu nu va plati, pentru achizitionarea unei proprietati imobiliare, mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective.

Partea integrata a abordarii prin venit, o reprezinta, adesea, analiza informatiilor legate de cost si vanzari, iar tehnicile de capitalizare sunt frecvent utilizare in abordarea prin piata si in abordarea prin cost.

Rareori dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare generatoare de venit este detinut integral si individual de o singura persoana. Un investitor poate detine un titlu de drept de proprietate asupra unor proprietati imobiliare in mod individual, ca actionar intr-o societate pe actiuni sau ca asociat intr-o alta forma de asociere.

In orice raport de evaluare vor fi mentionate cateva elemente clar evidentiata, de aceea este important ca atat clientul cat si evaluatorul sa stabileasca de la inceput ceea ce va fi evaluat, data la care se efectueaza evaluarea si alti termeni de referinta ai evaluarii. Clientul poate solicita evaluarea in diferite ipoteze: renovare, reabilitare a zonei sau a proprietati, pentru definitivarea unei constructii.

Evaluatorul poate utiliza doua metode de evaluare a unei proprietati imobiliare prin abordarea prin venit, cand acestea sunt generatoare de venituri, ele sunt bazate pe capitalizarea venitului.

Metoda capitalizarii venitului- capitalizarea directa in care un venit anual se imparte la o rata de venit sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii.

Metoda fluxului de numerar actualizat- analiza DCF in care se iau in considerare fluxurile viitoare de numerar, impreuna cu valoarea terminala (din revanzare), care sunt apoi convertite in valoare a proprietatii, prin actualizarea lor cu o rata adecvata a rentabilitatii sau prin aplicarea unei rate totale care reflecta schema de evolutie a venitului, modificarea valorii proprietatii in timp si rata rentabilitatii.

Inaintea aplicarii oricarei tehnici de capitalizare, evaluatorul va face trecerea de la venitul brut potential la venitul net din exploatare prin parcurgerea unor etape:

- analiza datelor legate de veniturile si cheltuielile proprietatii imobiliare subiect si ale celor comparabile;
- estimarea venitului brut potential al proprietatii imobiliare subiect;
- estimarea ratei de neocupare si pierderile din necolectarea chiriilor;
- determinarea venitului brut efectiv al proprietatii imobiliare subiect;
- estimarea cheltuielilor totale de exploatare a proprietatii imobiliare subiect;

- înregistrarea venitului net din exploatare;
- estimarea valorii proprietatii imobiliare subiect prin abordarea prin venit aplicand una dintre cele doua tehnici.

Ambele metode folosesc date de piata, ele trebuie sa reflecte optica unui investitor asupra valorii de piata, atat metoda de capitalizare directa cat si metoda fluxului de numerar, pot produce indicatii similare ale valorii daca evaluatorul dispune de informatii adecvate si le utilizeaza in mod corespunzator.

Analiza veniturilor si cheltuielilor

In aplicarea abordarii prin venit, estimarea venitului asteptat a fi generat de catre proprietatea imobiliara, trebuie bine argumentata.

Principiul anticiparii in aplicarea abordarii prin venit este fundamental, deoarece evaluatorul ia in considerare venitul previzionat, generat in viitor prin exploatarea proprietatii, chiar daca initial face analize ale nivelului curent al venitului. De aici putem deduce ca venitul istoric si curent sunt semnificative, dar directia si shema evolutiei venitului previzionat sunt esentiale pentru aplicarea metodei capitalizarii directe si a fluxului de numerar actualizat.

In abordarea prin venit evaluatorul poate converti in valoarea proprietatii imobiliare diferitele tipuri de venit, in functie de metoda aplicata, cum ar fi:

- venitul brut potential
- venitul brul efectiv
- venitul net din activitatea de exploatare
- fluxul de numerar care revine capitalului propriu.

Evaluatorul poate obtine informatii pertinente despre venituri si cheltuieli prin inspectia directa si analiza ariilor de piata:

- investigheaza vanzarile comparabile si chiriile proprietatilor imobiliare comparabile generatoare de venit, de acelasi tip si de pe aceeasi piata;
- verifica veniturile curente si cele recente, pierderile, din neocuparea si neincasarea chiriilor, precum si cheltuielile tipice de exploatare in cazul investitiilor imobiliare;
- analizeaza evolutia de crestere sau de scadere a valorii diferitelor tipuri de proprietati, din cadrul informatiile publicate referitoare la valorile proprietatile imobiliare pe parcursul catorva ani anteriori;
- intervieveaza proprietarii si chiriiasi care pot furniza informatii despre chirii si cheltuieli;
- contacteaza creditorii pentru furnizarea unor informatii financiare referitoare la creditare;
- chestioneaza periodic anunturile de mica publicitate pentru furnizarea informatiilor despre contracte de inchiriere, etc.

Stocarea veniturilor si cheltuielilor aferente proprietatilor imobiliare comparabile in ordine cronologica si pe tipuri de proprietati faciliteaza utilizarea in estimarea cheltuielilor unei proprietati imobiliare similare. Acestea sunt convertite utilizand criterii de comparatie uzuale, in scopul efectuarii analizei.

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Pentru estimarea capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venit, evaluatorul va porni de la venitul net din exploatare așteptat.

Evaluatorul va estima veniturile și cheltuielile după analiza următoarelor elemente:

- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare subiect;
- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare comparabile;
- contractele de închiriere închiriate recent, cele propuse a fi încheiate și nivelurile chiriilor cerute pentru proprietatea imobiliară subiect și pentru proprietățile competitive;
- gradul de ocupare pentru proprietatea imobiliară evaluată și pentru cele comparabile;
- cheltuielile cu managementul proprietății imobiliare subiect și a celor comparabile;
- modificările previzionate în impozite, cheltuieli cu energia și alte cheltuieli de exploatare.

După ce evaluatorul a realizat analiza complexă a proprietății imobiliare subiect și a informațiilor de pe piață, poate elabora variante de previzionare a venitului net din exploatare pentru proprietatea respectivă.

Capitalizarea directă - este o metodă utilizată pentru a converti într-un singur pas venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății prin utilizarea uneia dintre cele două proceduri:

1. Prin împartirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit;
2. Prin înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător (multiplicator al venitului).

Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut, potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau cel generat de construcții.

Rata de capitalizare - trebuie să corespundă fluxului de venit selectat, asemenea factorului multiplicator, și poate fi: rata totală de capitalizare, rata de capitalizare a creditului, rata de capitalizare a capitalului propriu, rata de capitalizare a terenului, rata de capitalizare a construcțiilor.

Atât ratele de capitalizare cât și multiplicatorii utilizați în capitalizarea directă sunt obținuți din date de piață, de aceea se extrag din informații privind proprietăți imobiliare care reprezintă aceeași raportare cheltuieli/ venit, valoare teren/ construcții, caracteristici ale riscului asociat și previziuni de fluctuație a venitului și valorii proprietăților, de-a lungul perioadei tipice de investiție.

Estimarea ratei totale de capitalizare

Metoda capitalizării directe poate fi aplicată oricărui tip de proprietate asupra proprietății imobiliare, care generează un flux de venituri din exploatare, deși cel mai întâlnit tip de proprietate întâlnit în evaluare este dreptul absolut care beneficiază de cele trei atribute: posesie, folosință și dispoziție.

Având la bază informații de piață adecvate, tehnicile acceptate pentru estimarea ratei totale de capitalizare, a inclus următoarele:

- obținerea din vânzări;
- obținerea din multiplicatorii venitului brut efectiv și din ratele venitului net;

- alte tehnici: rata medie ponderata a componentelor credit si capital propriu, rata medie ponderata a componentelor teren si constructii, rata de acoperire a datoriei, tehnicile de actualizare- formula ratei de actualizare si a ratei modificarii venitului sau valorii proprietatii.

Rata totala de capitalizare poate fi determinata si prin alte tehnici cum ar fi rata totala de acoperire a creditului si tehnicile de actualizare prin metoda fluxului de numerar actualizat, desi acestea pot estima rata totala sau sustin ratele derivate din vanzarile de piata, in evaluare nu sunt considerate de-o relevanta primara.

Obtinerea ratei totale de capitalizare din vanzari comparabile

Evaluatorul poate estima rata totala de capitalizare din vanzari comparabile prin impartirea venitului din exploatare la pretul de vanzare al fiecarei proprietati comparabile, doar dupa si daca sunt indeplinite urmatoarele cerinte:

- informatiile selectate din randul proprietatilor comparabile au aceleasi caracteristici fizice cu cele ale proprietatii subiect (in cazul existentei unor diferente semnificative a proprietatii comparabile, importanta acordata este mai mica si poate duce chiar la eliminare);
- evaluatorul detine suficiente informatii privind tranzactiile de proprietati comparabile (pretul tranzactiilor, asteptarile viitoare de pe piata, veniturile si cheltuielile estimate, tendintele valorii, conditiile de finantare si de piata de la data incheierii tranzactiei);
- venitul din exploatare calculat pentru determinarea ratei este acelasi pentru toate proprietatile comparabile ca si pentru proprietatea subiect;
- preturile de tranzactie ale proprietatilor comparabile nu sunt influentate de anumite conditii de finantare specifice sau de conjunctura pietei;
- daca exista diferente intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile, se aplica ajustari separat de procesul calcularii ratei totale de capitalizare si trebuie sa se bazeze pe dovezile de piata.

Putem concluziona ca rata de capitalizare aleasa de catre evaluator depinde de rationamentul sau profesional asupra diferentelor pentru proprietatea subiect evaluata si fiecare dintre proprietatile comparabile. In cazul identificarii unor diferente intre proprietatea imobiliara subiect si o proprietate comparabila, evaluatorul este cel care apreciaza daca rata de capitalizare pentru proprietatea subiect este sau nu inferioara sau superioara ratei proprietatii comparabile.

Avand in vedere specificul proprietatilor imobiliare supuse evaluarii (Scoli, Camine culturale, Dispensar, Cladiri administrative, Anexe, Baze sportive, Drumuri, Imprejmuiri), aceasta abordare nu a fost considerata ca fiind relevanta, datorita lipsei unui flux de venituri activele fiind in domeniul public sau privat al unei unitati administrativ teritoriale.

5.2. Evaluarea terenului – Metoda comparatiei directe

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Metoda comparatiei directe estimeaza valoarea de piata a unei proprietati imobiliare prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare tranzactionate/ofertate si compara apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati este direct in relatie cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si caracteristicile economice, daca proprietatile produc venituri.

Principiul substitutiei aplicat la metoda comparatiei directe, arata ca valoarea unei proprietati tinde sa fie data de pretul care ar fi platit pentru a achizitiona o proprietate cu utilitate si atractivitate similare, intr-un interval de timp rezonabil. Acest principiu spune ca metoda comparatiei directe este mai putin adecvata daca nu exista pe piata proprietati de substitutie.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata. Daca in schimb numarul de tranzactii este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitata.

Metoda comparatiilor directe constituie o parte esentiala a procesului de evaluare, chiar si atunci cand aplicabilitatea ei este limitata.

Aceasta metoda este des utilizata in evaluarea proprietatilor imobiliare si se recomanda pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, cand exista date suficiente si sigure privind tranzactii/oferte cu terenuri similare in zona.

Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate, in functie de asemanari si diferentieri.

Sursele de informatii pentru terenurile de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentile imobiliare colaboratoare si de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii. S-au intocmit fise de evaluare prezentate in anexa.

Valoarea unitara a terenului intravilan rezultata din grila de comparatie, pentru fiecare locatie (Comuna Gohor) a fost ajustata pentru celelalte terenuri intravilane cu procente cuprinse intre 10 si 40% in functie de amplasarea, suprafata si utilizarea fiecaruia dintre acestea.

Pentru terenurile intravilane ocupate de catre constructii care au deschidere la strada secundara si o suprafata mai mica sau mai mare, amplasate in zone mediane, valoarea unitara a fost diminuata sau apreciata cu valori cuprinse intre -40 si +20%.

Terenurile aferente strazilor si drumurilor din intravilan au fost luate in calcul la valoarea terenului intravilan, cu o valoare unitara diminuata cu 50 - 60 % iar la cele din extravilan la valoarea terenului extravilan arabil.

Terenul extravilan are grila de comparatie prezentata in Anexa Terenuri.

5.3. Evaluarea constructiilor – Metoda costului de inlocuire net

Estimarea valorii de piata prin metoda costurilor se bazeaza pe comparatia costului de construire a unei proprietati cu valoarea unei proprietati existente.

Metoda reflecta ca participantii pe piata recunosc o *relatie intre valoare si cost*.

Avand in vedere caracteristicile tehnico-constructive si destinatia proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, ca si scopul declarat al evaluarii, este oportuna si utilizarea unei abordari patrimoniale (pe baza de cost). In cadrul acestei abordari s-a adoptat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

- determinarea valorii de inlocuire brute;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de inlocuire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia in considerare o estimare a deprecierei care include atat deprecierea fizica, cat si deprecierea functionala si externa.

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele si materialele utilizate in mod curent pe piata.

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila pentru obtinerea unui substitut pentru valoarea de piata a proprietatilor imobiliare cu piata limitata si a celor specializate, atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente.

$$\text{CIN} = \text{CIB} (1 - \text{Det. fiz.}) \times (1 - \text{Depr. funct.}) \times (1 - \text{Depr. ex.}),$$

în care:

- CIB: costul de inlocuire brut
- Depr. fiz.: deprecierea fizica
- Depr. funct.: deprecierea functionala
- Depr. ext.: deprecierea externa

Estimarea costului de inlocuire brut s-a facut:

- prin metoda costurilor segregate utilizand catalogul "Costuri de inlocuire" - Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2009, 2010, 2014, 2020. Indici de actualizare 2021-2022.

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

- cu ajutorul cataloagelor de evaluare rapida a constructiilor editura MatrixRom 1995, si indici de actualizare editati de Corpul expertilor tehnici CET, publicati in Buletinul documentar „Expertiza tehnica,, nr. 158 decembrie 2021.
- prin metoda indexarii

Metoda indexarii a folosit indicii de crestere a preturilor produselor nealimentare publicati de Institutul National de Statistica pentru perioada 1991 - 2022 (www.insse.ro).

Estimarea costului de reconstructie brut actualizat cu indici de actualizare INSSE a fost utilizata in prezenta evaluare, rezultatele fiind prezentate in tabelul urmator :

Fisele de calcul pe costuri segregate pentru tipurile reprezentative de structuri ale cladirilor se gasesc in Anexa - Prezentarea si evaluarea cladirilor din domeniul public al Comunei Gohor.

Fisele de calcul pentru constructiile speciale: pentru drumuri, ulite, poduri podete stabilesc costul de inlocuire unitar. Costul de inlocuire unitar este folosit in continuare in tabelele cu mijloacele fixe pentru determinarea costului de inlocuire brut CIB. Aceste fise si tabele sunt cuprinse in anexa- Prezentarea si evaluarea constructiilor speciale din domeniul public al Comunei Gohor.

Costul de inlocuire brut este transferat in tabelul centralizator din anexe unde i se aplica deprecierea si rezulta costul de inlocuire net CIN, respectiv Valoarea justa.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietatii din orice cauza. Este diferenta intre costul de inlocuire a proprietatii si valoarea ei de piata.

Tipuri de deprecieri:

Deprecierea fizica a fost stabilita pe componente (a se vedea fisele de evaluare cladiri din anexe) si s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata, respectiv ramasa pentru structura de rezistenta;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora si durata lor normala de viata;
- nivelul deteriorarii fizice a cladirii s-a orientat dupa rezultatul inspectiei in teren.

$$D_{fiz} \% = \frac{D_{uc}}{D_{ut}} \times 100 \quad \frac{D_{uc}}{D_{uc} + D_{ur}} \times 100,$$

în care:

- D_{fiz} : deprecierea fizica;
- D_{uc} : durata de utilizare consumata;
- D_{ur} : durata de utilizare ramasa;

- Dut: durata de utilizare totala: $D_{ut} = D_{uc} + D_{ur}$

Deprecierea fizica luata in calcul in fisele de evaluare a tinut cont de urmatoarele durate de viata normala a componentelor structurale a constructiilor dupa cum urmeaza:

- structuri de rezistenta beton, caramida - 100 ani.
- Acoperis - 50-60 ani.
- Finisaje interioare exterioare 50-60 ani.
- Instalatii electrice - 30-35 ani.
- Instalatii sanitare - 40-45 ani.
- Instalatii de incalzire - 55-60 ani.

Deprecierea functionala este determinata de defecte ale structurii, materialelor sau proiectului cladirii atunci cand se face comparatia cu cea mai buna utilizare si cu cele mai adecvate cerinte privind costul efectiv al proiectului functional la momentul evaluarii. Deprecierea functionala poate fi cauzata de o deficienta fata de standarde si normele pietii, de supraadekvare. Deprecierea functionala afecteaza o cladire in urma unor decizii legate de natura activitatilor derulate in imobilul respectiv. O cladire care era adecvata functional la momentul constructiei sale, poate deveni neadekvata pe masura ce standardele si materialele de constructie se schimba. Poate fi recuperabila sau nerecuperabila.

Deprecierea externa este generata, in general, de factori externi proprietatii, cum ar fi: degradarea conditiilor generale economice, schimbarea conditiilor de utilizare a proprietatilor invecinate, diminuarea cererii, vecinatati neatractive sau generatoare de poluare, reglementari si standarde locale, cresterea preturilor la materiile prime, utilitati, manopera etc.

5.4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adekvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adekvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adekvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de ofertare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Luand in calcul *criteriul adecvarii*, cele mai potrivite metode, avand in vedere tipul de proprietati (terenuri extravilane, terenuri intravilane, Scolii, Camine culturale, Cladiri administrative, Anexe, Drumuri, Strazi) si scopul evaluarii, este Comparatia directa pentru terenuri si costul de inlocuire pentru constructii din cadrul abordarii prin cost. Aceste metode indeplinesc si *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Concluzia asupra valorii

Valorile de piata/juste estimate ale bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului public si privat al Comunei Gohor, jud. Galați la data de 30.11.2025, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 5,0906 lei/euro sunt:

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de înlocuire brut	Valoare justa
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	CAMIN CULTURAL GOHOR CORP A	1024		116.241,00	358,00		1.522.216	152200
2	CAMIN CULTURAL GOHOR - GRUP SANITAR	1025		8.292,00	demolat		0	0
3	CAMIN CULTURAL NARTESTI - 1 SALA	1026		37.323,00	130,00		552.760	55300
4	SEDIU ADMINISTRATIV CORP A - SEDIU PRIMARIE	1001	1994	441.720,00	340 1020		1.445.680	506000
5	SCOALA GEN. ANEXA CORP A - SALI DE CLASA	1014	1940	11.440,00	164,70		700.304	245100
6	SCOALA GEN. IREASCA CORP A - SALI DE CLASA	1016		70.363,00	renovare		70.363	70400
7	SCOALA GEN. NARTESTI CORP A - SALI DE CLASA	1018	1930	192.332,00	587,40		2.497.625	249800
8	SCOALA GEN. NARTESTI CORP B - GRUP SANITAR	1019		2.959,00	13,00		55.276	5500
9	SCOALA GEN. NARTESTI CORP C - MAGAZIE	1020		2.536,00	46,00		195.592	9800
10	DISPENSAR UMAN NARTESTI C.A. - 5 CABINETE	1029	1930	72.835,00	157,10		667.989	133600
11	DISPENSAR UMAN GOHOR C.B. - GRUP SANITAR	1028		328,00	demolat		0	0
12	DISPENSAR UMAN GOHOR C.A. - 8 CABINETE	1027		78.503,00	182,00		773.864	77400
13	DISPENSAR UMAN NARTESTI C.B. - GRUP SANITAR	1030		0,00			0	0
14	ANEXĂ ÎNCÎNTĂ SEDIU POLITIE	1102		13.145,00	56		238.112	23800
15	ANEXĂ MAGAZIE - ÎNCÎNTĂ SEDIU POLITIE	1104		17.327,00	90		382.680	38300
16	SCOALA GENERALĂ IREASCA - CORP B DISPENSAR Scdesf. = 32,00 mp	1107		13.937,00	demolat		0	0
17	SCOALA GENERALĂ IREASCA - CORP B CENTRALĂ TERMICĂ Scdesf. = 30,00 mp	1108		13.066,00	demolat		0	0
18	SCOALA GENERALĂ IREASCA - CORP B MAGAZIE Scdesf. = 18,00 mp	1109		6.058,00	demolat		0	0
19	SCOALA GENERALĂ NARTESTI - CORP D CENTRALĂ TERMICĂ Scdesf. = 24,00 mp	1110		5.715,00	26,70		113.528	11400
20	DISPENSAR UMAN SAT BERHECI	1565	2014	157.185,00	69,00		293.388	190700
21	SEDIU POLITIE GOHOR	1101	1960	51.815,00	222,00		943.944	75500
22	WC - ÎNCÎNTĂ SEDIU POLITIE	1103		453,00	demolat		0	0
23	CORP C - REMIZA PSI - SEDIU PRIMARIE	1003		8.758,00	64,00		272.128	13600
24	CORP D - MAGAZIE - SEDIU PRIMARIE	1004		9.263,00	72,00		306.144	15300
25	CORP B - GRUP SANITAR - SEDIU PRIMARIE	1002		11.001,00	53,00		225.356	11300
26	SCOALA GEN. IREASCA CORP B - GRUP SANITAR	1017		3.698,00	demolat		0	0
27	SCOALA GEN. BERHECI CORP C - MAGAZIE	1023		16.599,00	39,00		165.828	16600
	CONSTRUCTII			1.362.892,00	2.329,90		11.422.777,80	1.901.600,00
1	TEREN PRIMĂRIE GOHOR - 1768 mp	1500		45.151,00	1.768,00	49.504		49500
2	TEREN aferent Brutărie deal - 937 mp	1501		23.927,00	937,00	26.236		26200
3	TEREN aferent brutărie vale - 1600 mp	1502		40.860,00	1.600,00	44.800		44800
4	TEREN aferent dispensar Gohor - 3800 mp	1503		140.609,00	3.800,00	144.400		144400
5	TEREN aferent cămin cultural Gohor - 2800 mp	1504		103.606,00	2.800,00	106.400		106400
6	TEREN SC vale Gohor - 1500 mp	1507		38.307,00	1.500,00	42.000		42000
7	TEREN CF 101072 Berheci - 1135 mp	1508		7.627,00	1.135,00	31.780		31800
8	TEREN CF 101073 Berheci - 2599 mp	1509		17.464,00	2.599,00	72.772		72800
9	TEREN aferent dispensar Nărtesti - 200 mp	1510		4.231,00	200,00	5.600		5600
10	TEREN aferent cămin cultural Nărtesti - 400 mp	1511		8.457,00	400,00	11.200		11200
11	TEREN SC Nărtesti - 2600 mp	1512		96.204,00	2.600,00	98.800		98800
12	TEREN SC Nărtesti livezi - 3100 mp	1513		114.707,00	3.100,00	117.800		117800
13	TEREN CF 101074 - 1439 mp	1514		9.670,00	1.439,00	40.292		40300
14	TEREN fosta primărie Berheci - 400 mp	1515		8.457,00	400,00	11.200		11200
15	TEREN SC Ireasca - 2000 mp	1517		51.074,00	2.000,00	56.000		56000
16	TEREN CF 103700 - 679 mp	1518		4.563,00	679,00	19.012		19100
17	TEREN primărie extravilan arabil - 409.100 mp	1519		2.748.993,00	409.100,00	2.863.700		2863700
18	TEREN primărie extravilan pășune - 2.215.200 mp	1520		14.885.284,00	2.215.200,00	15.506.400		15506400
19	TEREN primărie extravilan pădure - 80.000 mp	1521		537.569,00	80.000,00	560.000		560000
20	TEREN aferent dispensar Nărtesti arabil - 1600 mp	1522		35.838,00	16.000,00	112.000		112000

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/ScdL	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de înlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,m,m	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
21	TEREN aferent cămin cultural Nărtesti arabil – 2700 mp	1523		60.476,00	2.700,00	62.100		62100
22	TEREN comcereal Berheci – 3796 mp	01524		25.508,00		predat dom. stat		0
23	TEREN	1591		24.514,00	0,00	25.500		25500
24	TEREN comcereal Berheci – 6789 mp (inclus terenul arabil fosta primărie 300 mp)	1524		45.620,00	6.789,00	dezmembrat		0
	TEREN			20.096.163,00		21.204.104,00	0,00	21.204.100,00
1	MONUMENTUL EROILOR	1059		73.702,00		106.131		74300
2	PODURI GOHOR 2/4 ML	1041		33.455,00		48.175		33700
3	PUTURI SAPATE GOHOR, NR1 AD-70M	1037		91.780,00		132.163		92500
4	PUTURI SAPATE NARTESTI, NR1, AD-60M	1038		14.203,00		20.452		14300
5	CISMELE GOHOR N1	1044		913,00		1.315		900
6	CISMELE GOHOR N2	1045		1.942,00		2.796		2000
7	CISMELE GOHOR N3	1046		1.379,00		1.986		1400
8	CISMELE GOHOR VALE N1	1047		1.872,00		2.696		1900
9	CISMELE IREASCA N1	1048		1.800,00		2.592		1800
10	CISMELE IREASCA N2	1049		1.281,00		1.845		1300
11	CISMELE NARTESTI N1	1050		1.198,00		1.725		1200
12	CISMELE NARTESTI N2	1051		2.522,00		3.632		2500
13	DRUMURI PIATRA PRINCIPALE - 5 KM	1053		473.028,00		681.150		476800
14	DRUMURI PIATRA VICINALE - 11 KM	1054		181.777,00		261.759		183200
15	DRUMURI PAMANT PRINCIPALE - 32 KM	1055		189.077,00		272.271		190600
16	DRUMURI PAMANT VICINALE - 40 KM	1056		236.347,00		340.340		238200
17	DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM	1057		61.154,00		1.656.000		1159200
18	DRUMURI - DC84 SA NARTESTI - PIATRA - 3,2 KM	1058		30.039,00		43.258		30300
19	REPARATII SI INTRETINERE DRUM GOHOR	7050		88.209,00		127.021		88900
20	REPARATII SI INTRETINERE DRUM NARTESTI	7051		95.583,00		137.640		96300
21	CENTRALA TERMICĂ	1100		8.900,00		12.616		9000
22	DC 88	1547		1.217.042,74		1.752.542		1226800
23	EXTINDERE REȚEA ELECTRICA	1560		97.791,00		140.819		98600
24	AMENAJARE TROTUARE	1566		96.258,00		138.612		97000
25	SANT PRELUARE APE PLUVIALE	1567		429.163,00		617.995		432600
26	MODERNIZARE DRUM PRINCIPAL GOHOR	1596		3.204.082,00		4.613.878		3229700
27	INTRETINERE DRUM COMUNAL NARTESTI	1597		195.138,00		280.999		196700
28	SANT PRELUARE APE PLUVIALE COM GOHOR	212111		263.225,53		379.045		265300
29	SANT PRELUARE APE PLUVIALE COM GOHOR	1605		263.318,00		379.178		265400
30	SANT PRELUARE APE PLUVIALE DC 88	212110		388.290,16		559.138		391400
31	MODERNIZAREA REȚELEI DE DRUMURI IN INTERES LOCAL (NARTESTI)	212112		3.623.942,63		5.218.477		3652900
32	BETONARE DRUM VICINAL IREASCA	212113		531.040,68		764.699		535300
33	BETONARE DRUM VICINAL "CIMITIR" IREASCA	212114		402.454,70		579.535		405700
34	TEREN MULTISPORT NARTESTI	213099		293.357,32		422.435		295700
35	Modernizarea rețelei de drumuri de interes local în com.Gohor, județul Galați	214059		1.241.607,57		1.787.915		1251500
36	INTRETINERE SI REPARATII SANTURI 2022	214060		137.760,00		198.374		138900
37	rezervor din beton 25mc Posta	214076		64.855,00		93.391		65400
38	EXINDERE SI MODERNIZARE ILUMINAT PUBLIC	214079		518.483,00		746.616		522600
39	AMENAJARE GRUP SANITAR GRADINITA NARTESTI, COMUNA GOHOR	214086		52.878,12		76.144		53300
40	IMPREJMUIRE SCOALA GOHOR 61ML	1009		1.258,00		1.812		1300
41	IMPREJMUIRE SCOALA GOHOR - METALIC	1010		11.867,00		17.088		12000
42	Put forat F1, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm,+cabina put forat,subterana, din B.A.	212001		157.779,69		227.203		159000
43	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi la put forat F1 (10x10)mp, H=2m	212002		13.155,39		18.944		13300
44	Put forat F2, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm,+cabina put forat,subterana, din B.A.	212003		157.779,69		227.203		159000
45	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi la put forat F2 (10x10)mp, H=2m	212004		13.155,39		18.944		13300

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstructie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
46	Put forat F3, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm	212005		66.960,00		96.422		67500
47	Put forat F4(Nartesti), H=200m, tubat cu coloana PVC Dn 180mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm,+cabina put forat,subterana, din B.A.	212006		212.850,72		306.505		214600
48	Retea aductiune apa, conducta PE, Dn 110 mm, L=2100ml, ce face legatura intre zona de captare si rezervoarele din Gospodaria de apa Gohor	212007		66.607,38		95.915		67100
49	Retea aductiune apa, conducta PE, Dn 110 mm, L=2400ml, ce face legatura intre statia de pompare din satul Nartesti si caminul CV1 al retelei de distributie existente	212008		76.122,72		109.617		76700
50	Pavilion Exploatare GA Gohor-constructie,cuprinde:	212009		36.753,98		52.926		37000
51	Bazin vitanjabil si conducta de colectare ape uzate de la grupu sanitar	212010		28.311,75		40.769		28500
52	rezervor inmagazinare din Polstif, 3x80 mc, montate semiingropat	212011		37.000,00		53.280		37300
53	rezervor inmagazinare din Polstif, 3x80 mc, montate semiingropat	212012		37.000,00		53.280		37300
54	rezervor inmagazinare din Polstif, 3x80 mc, montate semiingropat	212013		37.000,00		53.280		37300
55	Alimentare cu energie electrica, automatizari	212014		12.189,52		17.553		12300
56	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi, H=2m, si amenajare teren-Gospodaria de Apa Gohor	212015		58.069,73		83.620		58500
57	Rezervor inmagazinare din Polstif 25mc, ingropate Nartesti	212016		38.821,19		55.903		39100
58	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi, H=2m, si amenajare teren-Gospodaria de Apa Nartesti	212017		25.948,80		37.366		26200
59	Retea distributie apa, conducta PEHD, PE80,Pn 6 si Pn 10, Dn 63- Dn 110mm, L =23.500ml, 13 hidranti incendiu, camine de bransament si camine de aerisire	212018		2.352.182,22		3.387.142		2371000
CONSTRUCTII SPECIALE				18.051.662	0	26.555.663		19.293.400
TOTAL GENERAL PUBLIC				39510716,62		47759766,97	11422777,80	42399100,00

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstructie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
1	FUNDATII BLOC CORP A-B 1	1034		7.062,00	247,00		24.700	7400
2	FUNDATII BLOC CORP B-B 2	1035		7.062,00	247,00		24.700	7400
3	FUNDATII BLOC CORP C-B 4 FARA PLATF.	1036		7.062,00	247,00		24.700	7400
CONSTRUCTII				21.186,00				22.200,00
TOTAL GENERAL PRIVAT				21186,00		0,00	0,00	22200,00

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstructie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
1	SCOALA GEN. BERHECI CORP A - SALI DE CLASA	28		1.635.931,26	557,00		2.368.364	1657900
2	GRADINITA GOHOR	29		1.458.571,17	306,00		1.607.112	1462500
3	SCOALA GEN. BERHECI CORP A - SALI DE CLASA	31		16.441,00	10,00		42.520	16200
4	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR 2 CORP A - SALI DE CLASA	33		2.829.516,77	870,00		3.699.240	2959400
5	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR CORP B - GRADINITA	34		28.821,00	demolat		0	0
6	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR CORP C - MAGAZIE	35		6.894,00	10,00		42.520	10600
7	SCOALA GENERALA BERHECI - CORP D CENTRALA TERMICA Scdeef. = 40 mp	37		22.169,00	40,00		170.080	25500
8	SCOALA GENERALA NR. 1 GOHOR - CORP E CENTRALA TERMICA	38		11.617,00	10,00		42.520	12800
CONSTRUCTII				6.009.961,20	1.803,00	0,00	7.972.356,00	6.144.900,00

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstrucie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
8	TEREN SC Berheci - 3300 mp	39		122.108,00	3.108,00	118.104,00		118100
9	TEREN SC centru Gohor - 4200 mp	40		155.413,00	4.102,00	155.876,00		155900
	TEREN			277.521,00	7.210,00	273.980,00	0,00	274.000,00

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	CARTE FUNCIONARA	Suprafata	Valoare justa
			Lei	Lei
1	2	3	mp	14
13	DRUMURI PIATRA PRINCIPALE - 5 KM		0,00	-476800
	Drum Satesc 09.05.1945	103598	7625	476800
14	DRUMURI PIATRA VICINALE - 11 KM		0,00	-183200
	Drum Satesc GARII	103711	1021	26000
	Drum Satesc GARII	103710	1527	38700
	Drum Satesc REGELE FERDINAND	103661	2616	66500
	Drum Satesc T.VLADIMIRESCU	103671	2041	52000
15	DRUMURI PAMANT PRINCIPALE - 32 KM		0,00	-190600
	Drum Satesc GR.URECHE	103684	5072	31500
	Drum Satesc I.CONSTANTINESCU	103670	466	2900
	Drum Satesc M.VITEAZU	103662	5788	36200
	Drum Satesc C.PORUMBESCU	103660	3189	19800
	Drum Satesc I.NECULCE	103668	845	5300
	Drum Satesc O.GOGA	103596	2870	17800
	Drum Satesc CUZAVODA	103672	1981	12300
	Drum Satesc D.VODA	103655	6933	43400
	Drum Satesc MAVERESCU	103680	3442	21400
18	DRUMURI - DC84 SANARTESTI - PIATRA - 3,2 KM		0,00	-30300
31	MODERNIZAREA RETELEI DE DRUMURI IN INTERES LOCAL (NARTESTI)		0,00	-3652900
	Drum Comunal 84 SPIRU HARET	101032	38188	3683200
22	DC 88		0,00	-1226800
	Drum Comunal 88 09.05.1945	103595	27539	1226800
16	DRUMURI PAMANT VICINALE - 40 KM		0,00	-238200
	Drum Satesc SF.TREI IERARHI	103593	3816	11900
	Drum Satesc LACULUI	103599	1662	5200
	Drum Satesc NICOLAE COSTIN	103770	5060	15900
	Drum Satesc MORII	103664	941	3000
	Drum Satesc LACULUI	103594	4813	15000
	Drum Satesc A.SALIGNY	103666	1424	4500
	Drum Satesc I.C.BRATIANU	103674	4675	14600
	Drum Satesc MEMINESCU	103676	1581	4900
	Drum Satesc V.LUPULUI	103682	2294	7200
	Drum Satesc UNIRII 1918	103685	1714	5300
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103665	2089	6600

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	CARTE FUNCARA	Suprafata	Valoare justa
			Lei	Lei
1	2	3	mp	14
	Drum Satesc M.SADOVEANU	103658	3351	10500
	Drum Satesc SCOLII	103586	617	2000
	Drum Satesc P.RARES	103709	3174	9900
	Drum Satesc G.ENESCU	103592	3086	9700
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103715	869	2700
	Drum Satesc E.TEODOROIU	103656	1443	4500
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103673	2468	7700
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103686	2276	7100
	Drum Satesc TEISULUI	103659	4756	14800
	Drum Satesc BISERICII	103683	5558	17600
	Drum Satesc LACULUI	103597	5441	17200
	Drum Satesc G.TOPRICEANU	103590	2108	6600
	Drum Satesc T.ARGHEZI	103663	567	1800
	Drum Satesc G.TOPRICEANU	103587	3495	10900
	Drum Satesc E.RACOVITA	103675	4542	14300
	Drum Satesc M.COSTIN	103591	1013	3200
	Drum Satesc ZELETINULUI	103657	1142	3600
17	DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM		0,00	-1159200
	Drum de Exploatare	105778	2656	13000
	Drum de Exploatare	105781	3010	15000
	Drum de Exploatare	105774	1476	7400
	Drum de Exploatare	105783	2063	10300
	Drum de Exploatare	105784	1931	9600
	Drum de Exploatare	103205	800	4000
	Drum de Exploatare	103208	1340	6700
	Drum de Exploatare	103207	1108	5600
	Drum de Exploatare	103206	1187	6000
	Drum de Exploatare	103204	879	4400
	Drum de Exploatare	103210	3400	17000
	Drum de Exploatare	101801	3294	16500
	Drum de Exploatare	102779	9024	45200
	Drum de Exploatare	104547	39756	198800
	Drum de Exploatare	104959	5790	29000
	Drum de Exploatare	104961	2269	11400
	Drum de Exploatare	104598	89222	446100
	Drum de Exploatare	104962	600	3000
	Drum de Exploatare	104963	1000	5000
	Drum de Exploatare	105773	4263	21300
	Drum de Exploatare	105779	3826	19100
	Drum de Exploatare	105776	4296	21500
	Drum de Exploatare	105780	1233	6200
	Drum de Exploatare	105782	3143	15700
	Drum de Exploatare	103595	27539	137700
	DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM - DIFERENTA		0,00	83700
	DRUMURI		402.223	0

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

La pozițiile de drumuri comunale străzi și drumuri vicinale, valoarea justă conține atât valoarea amenajării cât și valoarea terenului aferent fiecărui drum, stradă etc .

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării bunurilor imobiliare reprezintă **valori de piață/juste** și pot constitui o bază în vederea înregistrării în contabilitatea instituției.
- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare **nu includ** T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile estimate sunt valabile în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 1.9 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial, atât pentru client cât și pentru evaluator.

**EVALUATOR AUTORIZAT,
membru titular ANEVAR, specializările EPI, EI
Gheorghe Oana**



**CENTRALIZATOR CU REZULTATELE EVALUĂRII
BUNURILOR DIN DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
AL UAT COMUNA GOHOR**

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

REZULTATELE EVALUARII MILOACELOR FIXE CONSTRUCTII SI TERENURI, APARTINAND
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT AL COMUNEI GOHOR, JUD. GALATI

CURS VALUTAR 5,0906 LEI/EURO
EVALUARE LA DATA DE 30.11.2025

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod Inventar	AN PIF	Valoare Inventar 31.12.2024	Dimensiuni Suprafata/ Se/od/L	Cost de reconstruție brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Depreciere fizica	Depreciabil	Depreciere economica	Cost de net actualizat	Inlocuire ramasa	Valoare justa	DIF DE INREG IN CONTABILITATE
				Lei	6	7	8	%	%	%	Lei	Euro	Lei	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	CAMIN CULTURAL GOHOR CORP A	1024		116.241,00	368,00		1.522.216	30%	30%	30%	152222	29900	152200	35859
2	CAMIN CULTURAL GOHOR - GRUP SANITAR	1025		8.292,00	demolat		0	0%	0%	0%	0	0	0	-4292
3	CAMIN CULTURAL NARTESTI - 1 SALA	1026		37.323,00	130,00		552.760	30%	30%	30%	55278	10900	55300	17977
4	SEDIU ADMINISTRATIV CORP A - SEDIU PRIMARIE	1001	1994	441.720,00	340 1020		1.445.680	25%	20%	20%	505888	98400	506000	64280
5	SCOALA GEN. ANEXA CORP A - SALI DE CLASA	1014	1940	11.440,00	184,70		700.304	25%	20%	20%	245107	48100	245100	233660
6	SCOALA GEN. IREASCA CORP A - SALI DE CLASA	1016		70.363,00	renovare		70.363	0%	0%	0%	70363	13800	70400	37
7	SCOALA GEN. NARTESTI CORP A - SALI DE CLASA	1018	1930	192.332,00	587,40		2.487.625	30%	30%	30%	249762	49100	249800	57468
8	SCOALA GEN. NARTESTI CORP B - GRUP SANITAR	1019		2.959,00	13,00		55.276	30%	30%	30%	5528	1100	5500	2541
9	SCOALA GEN. NARTESTI CORP C - MAGAZIE	1020		2.536,00	46,00		195.582	35%	30%	30%	9780	1900	9800	7284
10	DISPENSAR UMAN NARTESTI C.A. - 5 CABINETE	1029	1990	72.835,00	187,10		667.989	30%	25%	25%	133588	28200	133600	80765
11	DISPENSAR UMAN GOHOR C.B. - GRUP SANITAR	1028		328,00	demolat		0	0%	0%	0%	0	0	0	-328
12	DISPENSAR UMAN GOHOR C.A. - 8 CABINETE	1027		78.503,00	182,00		773.864	35%	25%	30%	77386	15200	77400	-1103
13	DISPENSAR UMAN NARTESTI C.B. - GRUP SANITAR	1030		0,00			0	0%	0%	0%	0	0	0	0
14	ANEXA INCINTA SEDIU POLITIE	1102		13.145,00	56		238.112	30%	30%	30%	23811	4700	23800	10655
15	ANEXA MAGAZIE - INCINTA SEDIU POLITIE	1104		17.327,00	90		382.880	30%	30%	30%	38268	7500	38300	20973
16	SCOALA GENERALA IREASCA - CORP B DISPENSAR Scdesf. = 32,00 mp	1107		13.937,00	demolat		0	0%	0%	0%	0	0	0	-13937
17	SCOALA GENERALA IREASCA - CORP B CENTRALA TERMICA Scdesf. = 30,00 mp	1108		13.066,00	demolat		0	0%	0%	0%	0	0	0	-13066
18	SCOALA GENERALA IREASCA - CORP B MAGAZIE Scdesf. = 18,00 mp	1109		6.058,00	demolat		0	0%	0%	0%	0	0	0	-6058
19	SCOALA GENERALA NARTESTI - CORP D CENTRALA TERMICA Scdesf. = 24,00 mp	1110		5.715,00	26,70		113.528	30%	30%	30%	11353	2200	11400	5885
20	DISPENSAR UMAN SAT BERHECI	1565	2014	157.185,00	69,00		293.388	15%	10%	10%	180702	37600	180700	33515
21	SEDIU POLITIE GOHOR	1101	1960	51.815,00	222,00		943.944	30%	32%	30%	75516	14800	75500	23885
22	WC - INCINTA SEDIU POLITIE	1103		453,00	demolat		0	10%	10%	10%	0	0	0	-453
23	CORP C - REMIZA PSI - SEDIU PRIMARIE	1003		8.758,00	64,00		272.128	35%	30%	30%	13808	2700	13800	4842
24	CORP D - MAGAZIE - SEDIU PRIMARIE	1004		9.263,00	72,00		306.144	35%	30%	30%	15307	3000	15300	6037
25	CORP B - GRUP SANITAR - SEDIU PRIMARIE	1002		11.001,00	53,00		225.356	35%	30%	30%	11268	2200	11300	299
26	SCOALA GEN. IREASCA CORP B - GRUP SANITAR	1017		3.698,00	demolat		0	10%	10%	10%	0	0	0	-3698
27	SCOALA GEN. BERHECI CORP C - MAGAZIE	1023		16.599,00	39,00		165.828	30%	30%	30%	16583	3300	16600	1
CONSTRUCTII				1.382.892,00	2.329,80	11.422.777,80	1.901.423,02					373.600,00	1.901.600,00	638.705,00

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafață/ Sc./Scd/L	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de intrucire brut	Depreciere fizică	Depreciere funcțională	Depreciere economică	Cost de net actuală	Infocuire - Valoarea ramasa	Valoare justa	DIF DE CONTA
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	%	%	%	Lei	Euro	Lei	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	TEREN PRIMĂRIE GOHOR – 1768 mp	1500		45.151,00	1.768,00	49.504		0%	0%	0%	49504	9700	49500	
2	TEREN aferent Brutărie deal – 937 mp	1501		23.927,00	937,00	26.236		0%	0%	0%	26236	5200	26200	
3	TEREN aferent brutărie vale – 1600 mp	1502		40.860,00	1.600,00	44.800		0%	0%	0%	44800	8800	44800	
4	TEREN aferent dispensar Gohor – 3800 mp	1503		140.609,00	3.800,00	144.400		0%	0%	0%	144400	28400	144400	
5	TEREN aferent cămin cultural Gohor – 2800 mp	1504		103.606,00	2.800,00	106.400		0%	0%	0%	106400	20900	106400	
6	TEREN SC vale Gohor – 1500 mp	1507		38.307,00	1.500,00	42.000		0%	0%	0%	42000	8300	42000	
7	TEREN CF 101072 Berheci – 1135 mp	1508						0%	0%	0%				
8	TEREN CF 101073 Berheci – 2599 mp	1509						0%	0%	0%				
9	TEREN aferent dispensar Nărtesti – 200 mp	1510		4.231,00	200,00	5.600		0%	0%	0%	5600	1100	5600	
10	TEREN aferent cămin cultural Nărtesti – 400 mp	1511		8.457,00	400,00	11.200		0%	0%	0%	11200	2200	11200	
11	TEREN SC Nărtesti – 2600 mp	1512		96.204,00	2.600,00	98.800		0%	0%	0%	98800	19400	98800	
12	TEREN SC Nărtesti livezi – 3100 mp	1513		114.707,00	3.100,00	117.800		0%	0%	0%	117800	23100	117800	
13	TEREN CF 101074 Berheci – 1439 mp	1514						0%	0%	0%				
14	TEREN fosta primărie Berheci – 400 mp	1515		8.457,00	400,00	11.200		0%	0%	0%	11200	2200	11200	
15	TEREN SC Ireasca – 2000 mp	1517		51.074,00	2.000,00	56.000		0%	0%	0%	56000	11000	56000	
16	TEREN CF 103700 Berheci – 679 mp	1518						0%	0%	0%				
17	TEREN primărie extravilan arabil – 409.100 mp	1519		2.748.993,00	409.100,00	2.863.700		0%	0%	0%	2863700	562500	2863700	
18	TEREN primărie extravilan pășune – 2.215.200 mp	1520		14.885.284,00	2.215.200,00	15.506.400		0%	0%	0%	15506400	3046100	15506400	
19	TEREN primărie extravilan pădure – 80.000 mp	1521		537.569,00	80.000,00	560.000		0%	0%	0%	560000	110000	560000	
20	TEREN aferent dispensar Nărtesti arabil – 1600 mp	1522		35.838,00	16.000,00	112.000		0%	0%	0%	112000	22000	112000	
21	TEREN aferent cămin cultural Nărtesti arabil – 2700 mp	1523		60.476,00	2.700,00	62.100		0%	0%	0%	62100	12200	62100	
22	TEREN comcereal Berheci – 3796 mp	01524		25.508,00	3.796,00	26.572		0%	0%	0%	26572	5200	26600	
23	TEREN	1591		24.514,00	0,00	25.500		0%	0%	0%	25500	5000	25500	
24	TEREN comcereal Berheci – 6789 mp (inclus terenul arabil fosta primărie 300 mp)	1524		45.620,00	6.789,00	190.092		0%	0%	0%	190092	37300	190100	
	TEREN			20.096.163,00		21.204.104,00	0,00				21.204.104,00	4.165.300,00	21.204.100,00	1

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/ScdL	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de înlocuire brut	Depreciere fizică	Depreciere funcțională	Depreciere economică	Cost de net actuală	Inlocuire - Valoarea ramasă	Valoare justă	DIF DE INREGIN CONTABILITATE
				Lei	mp.m.mm	Lei	Lei	%	%	%	Lei	Euro	Lei	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	1 MONUMENTUL EROILOR	1059		73.702,00		106.131		10%	10%	10%	74292	14800	74300	598
2	2 PODURI GOHOR 2/4 ML	1041		33.455,00		48.175		10%	10%	10%	33723	6600	33700	245
3	3 PUTURI SAPATE GOHOR, NR1 AD-70M	1037		91.780,00		132.163		10%	10%	10%	92514	18200	92500	720
4	4 PUTURI SAPATE NARTESTI, NR1, AD-60M	1038		14.203,00		20.452		10%	10%	10%	14317	2800	14300	97
5	5 CISMELE GOHOR N1	1044		913,00		1.315		10%	10%	10%	920	200	900	-13
6	6 CISMELE GOHOR N2	1045		1.942,00		2.796		10%	10%	10%	1958	400	2000	58
7	7 CISMELE GOHOR N3	1046		1.379,00		1.986		10%	10%	10%	1390	300	1400	21
8	8 CISMELE GOHOR VALE N1	1047		1.872,00		2.696		10%	10%	10%	1887	400	1800	28
9	9 CISMELE IREASCA N1	1048		1.800,00		2.592		10%	10%	10%	1814	400	1800	0
10	10 CISMELE IREASCA N2	1049		1.281,00		1.845		10%	10%	10%	1291	300	1300	19
11	11 CISMELE NARTESTI N1	1050		1.198,00		1.725		10%	10%	10%	1208	200	1200	2
12	12 CISMELE NARTESTI N2	1051		2.522,00		3.632		10%	10%	10%	2642	500	2500	-22
13	13 DRUMURI PIATRA PRINCIPALE - 5 KM	1053		473.028,00		681.160		10%	10%	10%	476812	93700	476800	3772
14	14 DRUMURI PIATRA VICINALE - 11 KM	1054		181.777,00		261.759		10%	10%	10%	183231	36000	183200	1423
15	15 DRUMURI PAMANT PRINCIPALE - 32 KM	1055		189.077,00		272.271		10%	10%	10%	190590	37400	190600	1523
16	16 DRUMURI PAMANT VICINALE - 40 KM	1056		236.347,00		340.340		10%	10%	10%	238238	46800	238200	1853
17	17 DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM	1057		61.154,00		1.656.000		10%	10%	10%	1159200	227700	1159200	1098046
18	18 DRUMURI - DC84 SA NARTESTI - PIATRA - 3,2 KM	1058		30.039,00		43.256		10%	10%	10%	30279	5900	30300	261
19	19 REPARATI SI INTRETINERE DRUM GOHOR	7050		88.209,00		127.021		10%	10%	10%	88915	17500	88900	691
20	20 REPARATI SI INTRETINERE DRUM NARTESTI	7051		95.583,00		137.640		10%	10%	10%	96348	18900	96300	717
21	21 CENTRALA TERMICA	1100		8.900,00		12.816		10%	10%	10%	8971	1800	9000	100
22	22 DC 88	1547		1.217.042,74		1.752.542		10%	10%	10%	1226779	241000	1226800	9757
23	23 EXTINDERE REEA ELECTRICA	1560		97.791,00		140.819		10%	10%	10%	98573	19400	98600	809
24	24 AMENAJARE TROTUARE	1566		96.258,00		138.612		10%	10%	10%	97028	19100	97000	742
25	25 SANT PRELUARE APE PLUVIALE	1567		429.163,00		617.995		10%	10%	10%	432596	85000	432600	3437
26	26 MODERNIZARE DRUM PRINCIPAL GOHOR	1596		3.204.082,00		4.613.878		10%	10%	10%	3229715	634400	3229700	26618
27	27 INTRETINERE DRUM COMUNAL NARTESTI	1597		195.138,00		280.999		10%	10%	10%	196699	38600	196700	1562
28	28 SANT PRELUARE APE PLUVIALE COM GOHOR	212111		263.225,53		379.045		10%	10%	10%	265331	52100	265300	2074
29	29 SANT PRELUARE APE PLUVIALE COM GOHOR	1605		263.318,00		379.178		10%	10%	10%	265425	52100	265400	2082
30	30 SANT PRELUARE APE PLUVIALE DC 88	212110		388.290,16		559.138		10%	10%	10%	391396	76900	391400	3110
31	31 MODERNIZAREA REZELEI DE DRUMURI IN INTERES LOCAL (NARTESTI)	212112		3.623.942,63		5.218.477		10%	10%	10%	3652934	717600	3652900	28957
32	32 BETONARE DRUM VICINAL IREASCA	212113		531.040,68		764.899		10%	10%	10%	535289	105200	535300	4259
33	33 BETONARE DRUM VICINAL "CIMITIR" IREASCA	212114		402.454,70		579.535		10%	10%	10%	405674	79700	405700	3245
34	34 TEREN MULTISPORT NARTESTI	213099		293.357,32		422.435		10%	10%	10%	295704	58100	295700	2343
35	35 Modernizarea rezelei de drumuri de interes local in com. Gohor, județul Galați	214059		1.241.607,57		1.787.915		10%	10%	10%	1251540	245900	1251500	9892

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Suprafata/Sc/ScdL	Dimensiuni mp,mm	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Cost de net actuala		Inlocuire - Valoarea ramasa		Valoare justa		DIF DE INREGIN CONTABILITATE
												Lei	%	Lei	%	Euro	Lei	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14					
36	IN TRETINERE SI REPARATII SANTURI 2022	214060		137.760,00		198.374		10%	10%	10%	138862	27.300	138900			138900	1140	
37	rezervor din beton 25mc Posta	214076		64.855,00		93.391		10%	10%	10%	65374	12800	65400			65400	545	
38	EXINDERE SI MODERNIZARE ILLUMINAT PUBLIC	214079		518.483,00		748.616		10%	10%	10%	522831	102700	522800			522800	4117	
39	AVENAIARE GRUP SANITAR GRADINITA NARTESTI, COMUNA GOHOR	214086		52.878,12		76.144		10%	10%	10%	53301	10500	53300			53300	422	
40	IMPREJMUIRE SCOALA GOHOR - METALIC	1009		1.259,00		1.812		10%	10%	10%	1288	200	1300			1300	42	
41	IMPREJMUIRE SCOALA GOHOR - METALIC	1010		11.867,00		17.088		10%	10%	10%	11982	2300	12000			12000	133	
42	Put forat F1, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm,+cabina put forat,subterana, din B.A.	212001		157.779,69		227.203		10%	10%	10%	159042	31200	159000			159000	1220	
43	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi la put forat F1 (10x10)mp, H=2m	212002		13.155,39		18.944		10%	10%	10%	13261	2600	13300			13300	145	
44	Put forat F2, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm,+cabina put forat,subterana, din B.A.	212003		157.779,69		227.203		10%	10%	10%	159042	31200	159000			159000	1220	
45	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi la put forat F2 (10x10)mp, H=2m	212004		13.155,39		18.944		10%	10%	10%	13261	2600	13300			13300	145	
46	Put forat F3, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm	212005		66.960,00		96.422		10%	10%	10%	67486	13300	67500			67500	540	
47	Put forat F4(Nartesti) , H=200m, tubat cu coloana PVC Dn 180mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm,+cabina put forat,subterana, din B.A.	212006		212.850,72		308.505		10%	10%	10%	214554	42100	214600			214600	1749	
48	Retea aductiune apa, conducta PE, Dn 110 mm, L=2100ml, ce face legatura intre zona de captare si rezervoarele din Gospodaria de apa Gohor	212007		66.607,38		96.915		10%	10%	10%	67140	13200	67100			67100	493	
49	Retea aductiune apa, conducta PE, Dn 110 mm, L=2400ml, ce face legatura intre statia de pompare din satul Nartesti si caminul CV1 al retelei de distributie existente	212008		76.122,72		108.617		10%	10%	10%	76732	15100	76700			76700	577	
50	Pavilion Exploatare GA Gohor-construcție, cuprinde:	212009		36.753,98		52.926		10%	10%	10%	37048	7300	37000			37000	246	
51	Bazin vitanjabil si conducta de colectare ape uzate de la grupul sanitar	212010		28.311,75		40.789		10%	10%	10%	28538	5900	28500			28500	188	
52	rezervor inmagazinare din Polistif, 3x80 mc, montate semiingropat	212011		37.000,00		53.280		10%	10%	10%	37296	7300	37300			37300	300	
53	rezervor inmagazinare din Polistif, 3x80 mc, montate semiingropat	212012		37.000,00		53.280		10%	10%	10%	37296	7300	37300			37300	300	
54	rezervor inmagazinare din Polistif, 3x80 mc, montate semiingropat	212013		37.000,00		53.280		10%	10%	10%	37296	7300	37300			37300	300	
55	Alimentare cu energie electrica, automatizari	212014		12.189,52		17.553		10%	10%	10%	12287	2400	12300			12300	110	
56	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi, H=2m, si amenajare teren-Gospodaria de Apa Gohor	212015		58.069,73		83.620		10%	10%	10%	58534	11500	58500			58500	430	
57	Rezervor inmagazinare din Polistif 25mc, ingropate Nartesti	212016		38.821,19		55.903		10%	10%	10%	39132	7700	39100			39100	279	
58	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi, H=2m, si amenajare teren-Gospodaria de Apa Nartesti	212017		25.948,80		37.366		10%	10%	10%	26158	5100	26200			26200	251	
59	63- Dn 110mm, L=23.500ml, 13 hidranti incendiu, camine de bransament si camine de aerisire	212018		2.352.182,22		3.387.142		10%	10%	10%	2371000	465800	2371000			2371000	18818	
	TOTAL GENERAL PUBLIC			18.051.662	0	26.555.663					19.293.632	3.790.100	19.293.400			19.293.400	1.241.738	
	CONSTRUCTII SPECIALE			39510716,82		47759766,97	11422777,80				42399156,70	8328900,00	42399100,00			42399100,00	2888383,38	

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/ScdL	Cost de reconstrucie brut actualizat	Cost de infocuire brut	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Cost de net actuala	Infocuire - Valoarea ramasa	Valoare justa	DIF DE INREGIN CONTABILITATE
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	%	%	%	Lei	Euro	Lei	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	FUNDATII BLOC CORP A-B 1	1034		7.062,00	247,00		24.700	25%	25%	20%	7410	1500	7400	338
2	FUNDATII BLOC CORP B-B 2	1035		7.062,00	247,00		24.700	25%	25%	20%	7410	1500	7400	338
3	FUNDATII BLOC CORP C-B 4 FARA PLATF.	1036		7.062,00	247,00		24.700	25%	20%	25%	7410	1500	7400	338
	CONSTRUCTII			21.186,00							22.230,00	4.500,00	22.200,00	1.014,00
	TOTAL GENERAL PRIVAT			21186,00		0,00	0,00				22230,00	4500,00	22200,00	1014,00

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/ScdL	Cost de reconstrucie brut actualizat	Cost de infocuire brut	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Cost de net actuala	Infocuire - Valoarea ramasa	Valoare justa	DIF DE INREGIN CONTABILITATE
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	%	%	%	Lei	Euro	Lei	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	SCOALA GEN. BERHECI CORP A - SALI DE CLASA	28		1.635.931,26	557,00		2.368.364	15%	10%	5%	1657855	326300	1657900	21969
2	GRADINITA GOHOR	29		1.458.571,17	306,00		1.607.112	5%	4%	0%	1462472	287800	1462500	3929
3	SCOALA GEN. BERHECI CORP A - SALI DE CLASA	31		16.441,00	10,00		42.520	24%	19%	19%	16158	3200	16200	-241
4	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR 2 CORP A - SALI DE CLASA	33		2.829.516,77	870,00		3.699.240	10%	5%	5%	2959392	582400	2959400	129883
5	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR CORP B - GRADINITA	34		28.821,00	demolat		0	0%	0%	0%	0	0	0	-28821
6	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR CORP C - MAGAZIE	35		6.894,00	10,00		42.520	25%	25%	25%	10630	2100	10600	3706
7	SCOALA GENERALA BERHECI - CORP D CENTRALA	37		22.169,00	40,00		170.080	35%	25%	25%	25512	5000	25500	3331
8	SCOALA GENERALA NR. 1 GOHOR - CORP E CENTRALA	38		11.617,00	10,00		42.520	25%	20%	25%	12756	2500	12800	1183
	CONSTRUCTII			6.009.961,20	1.803,00	0,00	7.972.356,00				6.144.774,32	1.209.300,00	6.144.900,00	134.938,80
8	TEREN SC Berheci - 3300 mp	39		122.108,00	3.108,00	118.104,00		0%	0%	0%	118104	23200	118100	-4008
9	TEREN SC centru Gohor - 4200 mp	40		155.413,00	4.102,00	155.876,00		0%	0%	0%	155876	30700	155900	487
	TEREN			277.521,00	7.210,00	273.980,00	0,00				273.980,00	53.900,00	274.000,00	-3.521,00
	TOTAL GENERAL PUBLIC			6287482,20	9013,00	273980,00	7972356,00				6418754,32	1263200,00	6418900,00	131417,80

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	CARTE FUNCIARĂ	Suprafața		Valoare justă	
			Lei	mp	Lei	14
1	2	3				
13	DRUMURI PIAȚA PRINCIPALE - 5 KM		0,00		-476800	
	Drum Satesc 09.05.1945	103598	7625		476800	
14	DRUMURI PIAȚA VICINALE - 11 KM		0,00		-183200	
	Drum Satesc GARII	103711	1021		26000	
	Drum Satesc GARII	103710	1527		38700	
	Drum Satesc REGELE FERDINAND	103661	2616		66500	
	Drum Satesc T.VLADIMIRESCU	103671	2041		52000	
15	DRUMURI PAMANT PRINCIPALE - 32 KM		0,00		-190600	
	Drum Satesc GR.URECHE	103684	5072		31500	
	Drum Satesc I.CONSTANTINESCU	103670	466		2900	
	Drum Satesc M.VITEAZU	103662	5788		36200	
	Drum Satesc C.PORUMBESCU	103660	3189		19800	
	Drum Satesc I.NECULCE	103668	845		5300	
	Drum Satesc O.GOGA	103596	2870		17800	
	Drum Satesc CUZA VODA	103672	1981		12300	
	Drum Satesc D.VODA	103655	6933		43400	
	Drum Satesc M.AVERESCU	103680	3442		21400	
18	DRUMURI - DC84 SANARTISTI - PIAȚA - 3,2 KM		0,00		-30300	
31	MODERNIZAREA REȚELEI DE DRUMURI IN INTERES LOCAL (NARTISTI)		0,00		-3652900	
	Drum Comunal 84 SPIRU HARET	101032	38188		3683200	
22	DC 88		0,00		-1226800	
	Drum Comunal 88 09.05.1945	103595	27539		1226800	

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	CARTE FUNCIONAR	Suprafata		Valoare justa	
			Lei	mp	Lei	14
1	2	3				
16	DRUMURI PAVANT VICINALE - 40 KM		0,00		-238200	
	Drum Satesc SF.TREIERARHI	103593	3816		11900	
	Drum Satesc LACULUI	103599	1662		5200	
	Drum Satesc NICOLAE COSTIN	103770	5060		15900	
	Drum Satesc MORII	103664	941		3000	
	Drum Satesc LACULUI	103594	4813		15000	
	Drum Satesc A.SALIGNY	103666	1424		4500	
	Drum Satesc I.C.BRATIANU	103674	4675		14600	
	Drum Satesc M.EMINESCU	103676	1581		4900	
	Drum Satesc VLUPULUI	103682	2294		7200	
	Drum Satesc UNIRII 1918	103685	1714		5300	
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103665	2089		6600	
	Drum Satesc M.SADOVEANU	103658	3351		10500	
	Drum Satesc SCOLII	103586	617		2000	
	Drum Satesc P.RARES	103709	3174		9900	
	Drum Satesc G.ENESCU	103592	3086		9700	
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103715	869		2700	
	Drum Satesc E.TEODOROIU	103656	1443		4500	
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103673	2468		7700	
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103686	2276		7100	
	Drum Satesc TEISULUI	103659	4756		14800	
	Drum Satesc BISERICII	103683	5558		17600	
	Drum Satesc LACULUI	103597	5441		17200	
	Drum Satesc G.TOPRICEANU	103590	2108		6600	
	Drum Satesc T.ARGHEZI	103663	567		1800	
	Drum Satesc G.TOPRICEANU	103587	3495		10900	
	Drum Satesc E.RACOVITA	103675	4542		14300	
	Drum Satesc M.COSTIN	103591	1013		3200	
	Drum Satesc ZELETINULUI	103657	1142		3600	

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	CARTE FUNCIAR	Suprafata		Valoare justa	
			Lei	mp	Lei	mp
1	2	3			14	
17	DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM		0,00		-1159200	
	Drum de Exploatare	105778	2656		13000	
	Drum de Exploatare	105781	3010		15000	
	Drum de Exploatare	105774	1476		7400	
	Drum de Exploatare	105783	2063		10300	
	Drum de Exploatare	105784	1931		9600	
	Drum de Exploatare	103205	800		4000	
	Drum de Exploatare	103208	1340		6700	
	Drum de Exploatare	103207	1108		5600	
	Drum de Exploatare	103206	1187		6000	
	Drum de Exploatare	103204	879		4400	
	Drum de Exploatare	103210	3400		17000	
	Drum de Exploatare	101801	3294		16500	
	Drum de Exploatare	102779	9024		45200	
	Drum de Exploatare	104547	39756		198800	
	Drum de Exploatare	104959	5790		29000	
	Drum de Exploatare	104961	2269		11400	
	Drum de Exploatare	104598	89222		446100	
	Drum de Exploatare	104962	600		3000	
	Drum de Exploatare	104963	1000		5000	
	Drum de Exploatare	105773	4263		21300	
	Drum de Exploatare	105779	3826		19100	
	Drum de Exploatare	105776	4296		21500	
	Drum de Exploatare	105780	1233		6200	
	Drum de Exploatare	105782	3143		15700	
	Drum de Exploatare	103595	27539		137700	
	DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM - DIFERENTA		0,00		83700	
	DRUMURI		402.223		0	

**PREZENTARE SI EVALUARE CLĂDIRI
DIN DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
AL UAT COMUNA GOHOR**

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
1	CAMIN CULTURAL GOHOR CORP A	1024		116.241,00	358,00		1.522.216	152200
2	CAMIN CULTURAL GOHOR - GRUP SANITAR	1025		8.292,00	demolat		0	0
3	CAMIN CULTURAL NARTESTI - 1 SALA	1026		37.323,00	130,00		552.760	55300
4	SEDIU ADMINISTRATIV CORP A - SEDIU PRIMARIE	1001	1994	441.720,00	340 1020		1.445.680	506000
5	SCOALA GEN. ANEXA CORP A - SALI DE CLASA	1014	1940	11.440,00	164,70		700.304	245100
6	SCOALA GEN. IREASCA CORP A - SALI DE CLASA	1016		70.363,00	renovare		70.363	70400
7	SCOALA GEN. NARTESTI CORP A - SALI DE CLASA	1018	1930	192.332,00	587,40		2.497.625	249800
8	SCOALA GEN. NARTESTI CORP B - GRUP SANITAR	1019		2.959,00	13,00		55.276	5500
9	SCOALA GEN. NARTESTI CORP C - MAGAZIE	1020		2.536,00	46,00		195.592	9800
10	DISPENSAR UMAN NARTESTI C.A. - 5 CABINETE	1029	1930	72.835,00	157,10		667.989	133600
11	DISPENSAR UMAN GOHOR C.B. - GRUP SANITAR	1028		328,00	demolat		0	0
12	DISPENSAR UMAN GOHOR C.A. - 8 CABINETE	1027		78.503,00	182,00		773.864	77400
13	DISPENSAR UMAN NARTESTI C.B. - GRUP SANITAR	1030		0,00			0	0
14	ANEXĂ INCINTĂ SEDIU POLITIE	1102		13.145,00	56		238.112	23800
15	ANEXĂ MAGAZIE – INCINTA SEDIU POLITIE	1104		17.327,00	90		382.680	38300
16	SCOALA GENERALĂ IREASCA – CORP B DISPENSAR Scdesf. = 32,00 mp	1107		13.937,00	demolat		0	0
17	SCOALA GENERALĂ IREASCA – CORP B CENTRALĂ TERMICĂ Scdesf. = 30,00 mp	1108		13.066,00	demolat		0	0
18	SCOALA GENERALĂ IREASCA – CORP B MAGAZIE Scdesf. = 18,00 mp	1109		6.058,00	demolat		0	0
19	SCOALA GENERALĂ NARTESTI – CORP D CENTRALĂ TERMICĂ Scdesf. = 24,00 mp	1110		5.715,00	26,70		113.528	11400
20	DISPENSAR UMAN SAT BERHECI	1565	2014	157.185,00	69,00		293.388	190700
21	SEDIU POLITIE GOHOR	1101	1960	51.815,00	222,00		943.944	75500
22	WC – INCINTĂ SEDIU POLITIE	1103		453,00	demolat		0	0
23	CORP C - REMIZA PSI - SEDIU PRIMARIE	1003		8.758,00	64,00		272.128	13600
24	CORP D - MAGAZIE - SEDIU PRIMARIE	1004		9.263,00	72,00		306.144	15300
25	CORP B - GRUP SANITAR - SEDIU PRIMARIE	1002		11.001,00	53,00		225.356	11300
26	SCOALA GEN. IREASCA CORP B - GRUP SANITAR	1017		3.698,00	demolat		0	0
27	SCOALA GEN. BERHECI CORP C - MAGAZIE	1023		16.599,00	39,00		165.828	16600
	CONSTRUCTII			1.362.892,00	2.329,90		11.422.777,80	1.901.600,00

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
1	FUNDATII BLOC CORP A-B 1	1034		7.062,00	247,00		24.700	7400
2	FUNDATII BLOC CORP B-B 2	1035		7.062,00	247,00		24.700	7400
3	FUNDATII BLOC CORP C-B 4 FARA PLATF.	1036		7.062,00	247,00		24.700	7400
	CONSTRUCTII			21.186,00				22.200,00
	TOTAL GENERAL PRIVAT			21186,00		0,00	0,00	22200,00

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de restructuratie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
1	SCOALA GEN. BERHECI CORP A - SALI DE CLASA	28		1.635.931,26	557,00		2.368.364	1657900
2	GRADINITA GOHOR	29		1.458.571,17	306,00		1.607.112	1462500
3	SCOALA GEN. BERHECI CORP A - SALI DE CLASA	31		16.441,00	10,00		42.520	16200
4	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR 2 CORP A - SALI DE CLASA	33		2.829.516,77	870,00		3.699.240	2959400
5	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR CORP B - GRADINITA	34		28.821,00	demolat		0	0
6	SCOALA GEN. NR. 1 GOHOR CORP C - MAGAZIE	35		6.894,00	10,00		42.520	10600
7	SCOALA GENERALA BERHECI - CORP D CENTRALA TERMICA Scdesf. = 40 mp	37		22.169,00	40,00		170.080	25500
8	SCOALA GENERALA NR. 1 GOHOR - CORP E CENTRALA TERMICA	38		11.617,00	10,00		42.520	12800
	CONSTRUCTII			6.009.961,20	1.803,00	0,00	7.972.356,00	6.144.900,00

**PREZENTARE SI EVALUARE
CONSTRUCȚII SPECIALE DIN DOMENIULUI PUBLIC ȘI
PRIVAT AL: UAT COMUNA GOHOR
(DRUMURI, STRAZI, PODURI, PODETE, IMPREJMUIRI,
AMENAJARI, UTILITATI ETC.)**

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstrucie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Valoare justa
1	2	3	4	5	6	7	8	14
1	MONUMENTUL EROILOR	1059		73.702,00		106.131		74300
2	PODURI GOHOR 2/4 ML	1041		33.455,00		48.175		33700
3	PUTURI SAPATE GOHOR, NR1 AD-70M	1037		91.780,00		132.163		92500
4	PUTURI SAPATE NARTESTI, NR1, AD-60M	1038		14.203,00		20.452		14300
5	CISMELE GOHOR N1	1044		913,00		1.315		900
6	CISMELE GOHOR N2	1045		1.942,00		2.796		2000
7	CISMELE GOHOR N3	1046		1.379,00		1.986		1400
8	CISMELE GOHOR VALE N1	1047		1.872,00		2.696		1900
9	CISMELE IREASCA N1	1048		1.800,00		2.592		1800
10	CISMELE IREASCA N2	1049		1.281,00		1.845		1300
11	CISMELE NARTESTI N1	1050		1.198,00		1.725		1200
12	CISMELE NARTESTI N2	1051		2.522,00		3.632		2500
13	DRUMURI PIATRA PRINCIPALE - 5 KM	1053		473.028,00		681.160		476800
14	DRUMURI PIATRA VICINALE - 11 KM	1054		181.777,00		261.759		183200
15	DRUMURI PAMANT PRINCIPALE - 32 KM	1055		189.077,00		272.271		190600
16	DRUMURI PAMANT VICINALE - 40 KM	1056		236.347,00		340.340		238200
17	DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM	1057		61.154,00		1.656.000		1159200
18	DRUMURI - DC84 SA NARTESTI - PIATRA - 3,2 KM	1058		30.039,00		43.256		30300
19	REPARATII SI INTRETINERE DRUM GOHOR	7050		88.209,00		127.021		88900
20	REPARATII SI INTRETINERE DRUM NARTESTI	7051		95.583,00		137.640		96300
21	CENTRALA TERMICA	1100		8.900,00		12.816		9000
22	DC 88	1547		1.217.042,74		1.752.542		1226800
23	EXTINDERE RESEA ELECTRICA	1560		97.791,00		140.819		98600
24	AMENAJARE TROTUARE	1566		96.258,00		138.612		97000
25	SANT PRELUARE APE PLUVIALE	1567		429.163,00		617.995		432600
26	MODERNIZAREA RESEI DE DRUMURI IN INTERES LOCAL (NARTESTI)	1596		3.204.082,00		4.613.878		3229700
27	INTRETINERE DRUM COMUNAL NARTESTI	1597		195.138,00		280.989		196700
28	SANT PRELUARE APE PLUVIALE COM GOHOR	212111		263.225,53		379.045		265300
29	SANT PRELUARE APE PLUVIALE COM GOHOR	1605		263.318,00		379.178		265400
30	SANT PRELUARE APE PLUVIALE DC 88	212110		388.290,16		559.138		391400
31	MODERNIZAREA RESEI DE DRUMURI IN INTERES LOCAL (NARTESTI)	212112		3.623.942,63		5.218.477		3652900
32	BETONARE DRUM VICINAL IREASCA	212113		531.040,68		764.699		535300
33	BETONARE DRUM VICINAL "CIMITIR" IREASCA	212114		402.454,70		579.535		405700
34	TEREN MULTISPORT NARTESTI	213099		293.357,32		422.435		295700
35	Modernizarea retelei de drumuri de interes local in com. Gohor, judetul Galati	214059		1.241.607,57		1.787.915		1251500
36	INTRETINERE SI REPARATII SANTURI 2022	214060		137.760,00		198.374		138900
37	rezervor din beton 25mc Posta	214076		64.855,00		93.391		65400
38	EXINDERE SI MODERNIZARE ILUMINAT PUBLIC	214079		518.483,00		746.616		522600
39	AMENAJARE GRUP SANITAR GRADINITA NARTESTI, COMUNA GOHOR	214086		52.878,12		76.144		53300
40	IMPREJMUIRE SCOALA GOHOR 61ML	1009		1.258,00		1.812		1300
41	IMPREJMUIRE SCOALA GOHOR - METALIC	1010		11.867,00		17.088		12000
42	Put forat F1, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm, +cabina put forat, subterana, din B.A.	212001		157.779,69		227.203		159000
43	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi la put forat F1 (10x10)mp, H=2m	212002		13.155,39		18.944		13300
44	Put forat F2, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm, +cabina put forat, subterana, din B.A.	212003		157.779,69		227.203		159000
45	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi la put forat F2 (10x10)mp, H=2m	212004		13.155,39		18.944		13300
46	Put forat F3, H=120m, tubat cu coloana PVC Dn 200mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm	212005		66.960,00		96.422		67500
47	Put forat F4(Nartesti), H=200m, tubat cu coloana PVC Dn 180mm cu fante orizontale de 0,7x0,7mm, +cabina put forat, subterana, din B.A.	212006		212.850,72		306.505		214600
48	Retea aductiune apa, conducta PE, Dn 110 mm, L=2100ml, ce face legatura intre zona de captare si rezervoarele din Gospodaria de apa Gohor	212007		66.607,38		95.915		67100
49	Retea aductiune apa, conducta PE, Dn 110 mm, L=2400ml, ce face legatura intre statia de pompare din satul Nartesti si caminul CV1 al retelei de distributie existente	212008		76.122,72		109.617		76700
50	Pavilion Exploatare GA Gohor-construtie, cuprinde:	212009		36.753,98		52.926		37000
51	Bazin vitanjabil si conducta de colectare ape uzate de la grupu sanitar	212010		28.311,75		40.769		28500
52	rezervor inmagazinare din Polstif, 3x80 mc, montate semiingropat	212011		37.000,00		53.280		37300
53	rezervor inmagazinare din Polstif, 3x80 mc, montate semiingropat	212012		37.000,00		53.280		37300
54	rezervor inmagazinare din Polstif, 3x80 mc, montate semiingropat	212013		37.000,00		53.280		37300
55	Alimentare cu energie electrica, automatizari	212014		12.189,52		17.553		12300
56	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi, H=2m, si amenajare teren-Gospodaria de Apa Gohor	212015		58.069,73		83.620		58500
57	Rezervor inmagazinare din Polstif 25mc, ingropate Nartesti	212016		38.821,19		55.903		39100
58	Imprejmuire din plasa metalica pe stalpi, H=2m, si amenajare teren-Gospodaria de Apa Nartesti	212017		25.948,90		37.366		26200
59	Retea distributie apa, conducta PEHD, PE80, Pn 6 si Pn 10, Dn 63- Dn 110mm, L=23.500ml, 13 hidranti incendiu, camine de bransament si camine de aerisire	212018		2.352.182,22		3.387.142		2371000
	CONSTRUCTII SPECIALE			18.051.662	0	26.555.663		19.293.400
	TOTAL GENERAL PUBLIC			39510716,62		47759766,97	11422777,80	42399100,00

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	CARTE FUNCIARA	Suprafata	Valoare justa
			Lei	Lei
1	2	3	mp	14
13	DRUMURI PIATRA PRINCIPALE - 5 KM		0,00	-476800
	Drum Satesc 09.05.1945	103598	7625	476800
14	DRUMURI PIATRA VICINALE - 11 KM		0,00	-183200
	Drum Satesc GARII	103711	1021	26000
	Drum Satesc GARII	103710	1527	38700
	Drum Satesc REGELE FERDINAND	103661	2616	66500
	Drum Satesc T.VLADIMIRESCU	103671	2041	52000
15	DRUMURI PAMANT PRINCIPALE - 32 KM		0,00	-190600
	Drum Satesc GR.URICHE	103684	5072	31500
	Drum Satesc I.CONSTANTINESCU	103670	466	2900
	Drum Satesc M.VITEAZU	103662	5788	36200
	Drum Satesc C.PORUMBESCU	103660	3189	19800
	Drum Satesc I.NECULCE	103668	845	5300
	Drum Satesc O.GOGA	103596	2870	17800
	Drum Satesc CUZA VODA	103672	1981	12300
	Drum Satesc D.VODA	103655	6933	43400
	Drum Satesc M.AVERESCU	103680	3442	21400
18	DRUMURI - DC84 SANARTESTI - PIATRA - 3,2 KM		0,00	-30300
31	MODERNIZAREA RETELEI DE DRUMURI IN INTERES LOCAL (NARTESTI)		0,00	-3652900
	Drum Comunal 84 SPIRU HARET	101032	38188	3683200
22	DC 88		0,00	-1226800
	Drum Comunal 88 09.05.1945	103595	27539	1226800
16	DRUMURI PAMANT VICINALE - 40 KM		0,00	-238200
	Drum Satesc SF.TREI IERARHI	103593	3816	11900
	Drum Satesc LACULUI	103599	1662	5200
	Drum Satesc NICOLAE COSTIN	103770	5060	15900
	Drum Satesc MORII	103664	941	3000
	Drum Satesc LACULUI	103594	4813	15000
	Drum Satesc A.SALIGNY	103666	1424	4500
	Drum Satesc I.C.BRATIANU	103674	4675	14600
	Drum Satesc M.EMINESCU	103676	1581	4900
	Drum Satesc V.LUPULUI	103682	2294	7200
	Drum Satesc UNIRII 1918	103685	1714	5300
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103665	2089	6600

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	CARTE FUNCİARA	Suprafata	Valoare justa
			Lei	Lei
1	2	3	mp	14
	Drum Satesc M.SADOVEANU	103658	3351	10500
	Drum Satesc SCOLII	103586	617	2000
	Drum Satesc P.RARES	103709	3174	9900
	Drum Satesc G.ENESCU	103592	3086	9700
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103715	869	2700
	Drum Satesc E.TEODOROIU	103656	1443	4500
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103673	2468	7700
	Drum Satesc D.CANTEMIR	103686	2276	7100
	Drum Satesc TEISULUI	103659	4756	14800
	Drum Satesc BISERICII	103683	5558	17600
	Drum Satesc LACULUI	103597	5441	17200
	Drum Satesc G.TOPRICEANU	103590	2108	6600
	Drum Satesc T.ARGHEZI	103663	567	1800
	Drum Satesc G.TOPRICEANU	103587	3495	10900
	Drum Satesc E.RACOMTA	103675	4542	14300
	Drum Satesc M.COSTIN	103591	1013	3200
	Drum Satesc ZELETINULUI	103657	1142	3600
17	DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM		0,00	-1159200
	Drum de Exploatare	105778	2656	13000
	Drum de Exploatare	105781	3010	15000
	Drum de Exploatare	105774	1476	7400
	Drum de Exploatare	105783	2063	10300
	Drum de Exploatare	105784	1931	9600
	Drum de Exploatare	103205	800	4000
	Drum de Exploatare	103208	1340	6700
	Drum de Exploatare	103207	1108	5600
	Drum de Exploatare	103206	1187	6000
	Drum de Exploatare	103204	879	4400
	Drum de Exploatare	103210	3400	17000
	Drum de Exploatare	101801	3294	16500
	Drum de Exploatare	102779	9024	45200
	Drum de Exploatare	104547	39756	198800
	Drum de Exploatare	104959	5790	29000
	Drum de Exploatare	104961	2269	11400
	Drum de Exploatare	104598	89222	446100
	Drum de Exploatare	104962	600	3000
	Drum de Exploatare	104963	1000	5000
	Drum de Exploatare	105773	4263	21300
	Drum de Exploatare	105779	3826	19100
	Drum de Exploatare	105776	4296	21500
	Drum de Exploatare	105780	1233	6200
	Drum de Exploatare	105782	3143	15700
	Drum de Exploatare	103595	27539	137700
	DRUMURI PAMANT EXPLOATARE - 23 KM - DIFERENTA		0,00	83700
	DRUMURI		402.223	0

**PREZENTARE SI EVALUARE TERENURI
DIN DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
AL: UAT COMUNA GOHOR**

RAPORT DE EVALUARE GOHOR

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de înlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
1	TEREN PRIMĂRIE GOHOR – 1768 mp	1500		45.151,00	1.768,00	49.504		49500
2	TEREN aferent Brutărie deal – 937 mp	1501		23.927,00	937,00	26.236		26200
3	TEREN aferent brutărie vale – 1600 mp	1502		40.860,00	1.600,00	44.800		44800
4	TEREN aferent dispensar Gohor – 3800 mp	1503		140.609,00	3.800,00	144.400		144400
5	TEREN aferent cămin cultural Gohor – 2800 mp	1504		103.606,00	2.800,00	106.400		106400
6	TEREN SC vale Gohor – 1500 mp	1507		38.307,00	1.500,00	42.000		42000
7	TEREN CF 101072 Berheci - 1135 mp	1508		7.627,00	1.135,00	31.780		31800
8	TEREN CF 101073 Berheci - 2599 mp	1509		17.464,00	2.599,00	72.772		72800
9	TEREN aferent dispensar Nărtesti – 200 mp	1510		4.231,00	200,00	5.600		5600
10	TEREN aferent cămin cultural Nărtesti – 400 mp	1511		8.457,00	400,00	11.200		11200
11	TEREN SC Nărtesti – 2600 mp	1512		96.204,00	2.600,00	98.800		98800
12	TEREN SC Nărtesti livezi – 3100 mp	1513		114.707,00	3.100,00	117.800		117800
13	TEREN CF 101074 Berheci - 1439 mp	1514		9.670,00	1.439,00	40.292		40300
14	TEREN fosta primărie Berheci – 400 mp	1515		8.457,00	400,00	11.200		11200
15	TEREN SC Ireasca – 2000 mp	1517		51.074,00	2.000,00	56.000		56000
16	TEREN CF 103700 Berheci - 679 mp	1518		4.563,00	679,00	19.012		19100
17	TEREN primărie extravilan arabil – 409.100 mp	1519		2.748.993,00	409.100,00	2.863.700		2863700
18	TEREN primărie extravilan pășune – 2.215.200 mp	1520		14.885.284,00	2.215.200,00	15.506.400		15506400
19	TEREN primărie extravilan pădure – 80.000 mp	1521		537.569,00	80.000,00	560.000		560000
20	TEREN aferent dispensar Nărtesti arabil – 1600 mp	1522		35.838,00	16.000,00	112.000		112000
21	TEREN aferent cămin cultural Nărtesti arabil – 2700 mp	1523		60.476,00	2.700,00	62.100		62100
22	TEREN comcereal Berheci – 3796 mp	01524		25.508,00	3.796,00	26.572		26600
23	TEREN	1591		24.514,00	0,00	25.500		25500
24	TEREN comcereal Berheci – 6789 mp (inclus terenul arabil fosta primărie 300 mp)	1524		45.620,00	6.789,00	190.092		190100
	TEREN			20.096.163,00		21.204.104,00	0,00	21.204.100,00

Nr. Ctr.	Denumirea mijlocului fix	Cod inventar	AN PIF	Valoare inventar 31.12.2024	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de înlocuire brut	Valoare justa
				Lei	mp,m,mm	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	14
8	TEREN SC Berheci - 3300 mp	39		122.108,00	3.108,00	118.104,00		118100
9	TEREN SC centru Gohor - 4200 mp	40		155.413,00	4.102,00	155.876,00		155900
	TEREN			277.521,00	7.210,00	273.980,00	0,00	274.000,00

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE

Metodologia de evaluare include:

- evaluarea terenului – abordarea prin piata, metoda comparatiilor directe.

Evaluarea terenului se face in ipoteza teren liber iar evaluatorul a apelat la metoda comparatiei directe.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

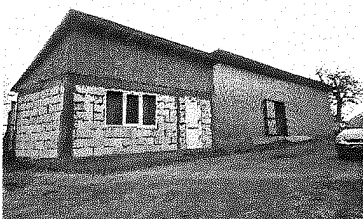
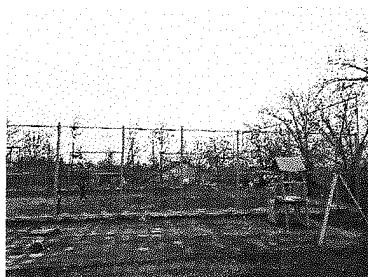
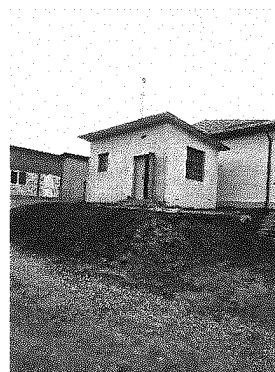
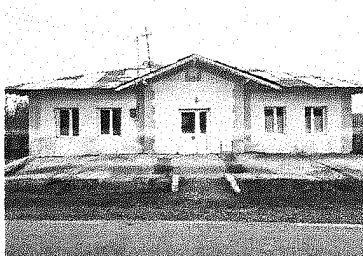
Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost preluate de pe site-urile de specialitate. S-au utilizat comparabile pentru evaluarea terenurilor intravilane din cele șase localități componente ale Comunei Gohor.

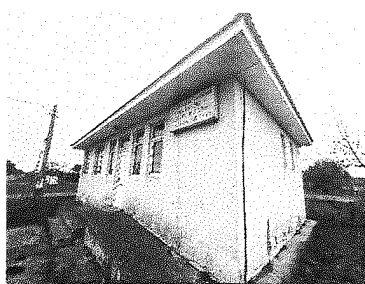
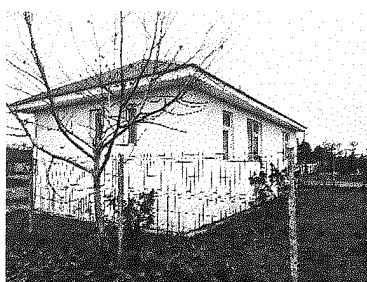
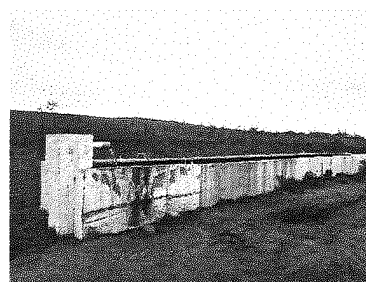
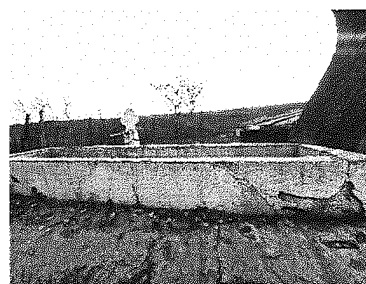
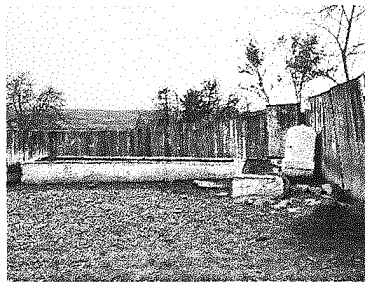
Comparabile

Intravilan

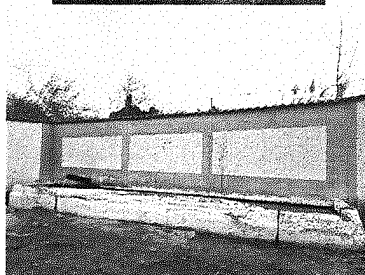
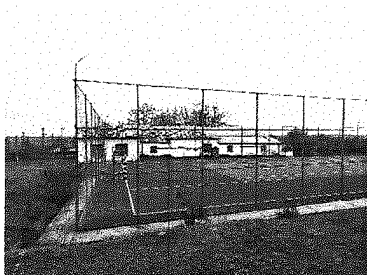
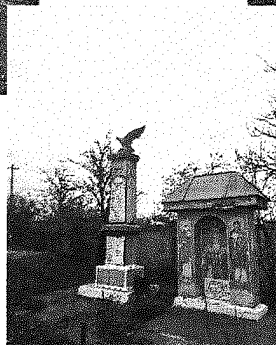
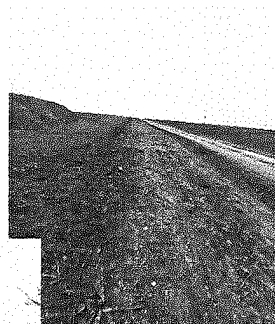
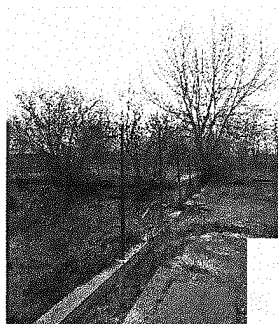
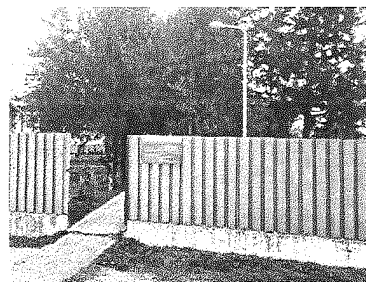
**ANEXA
FOTOGRAFII**



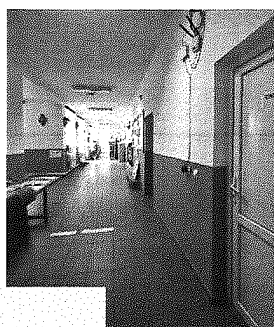
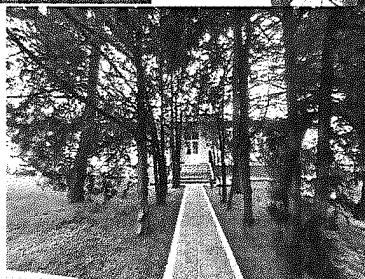
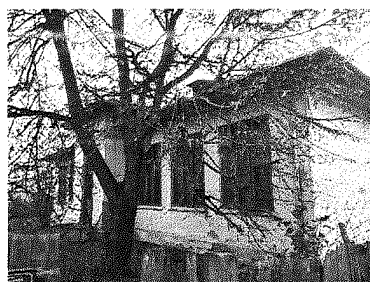
RAPORT DE EVALUARE GOHOR



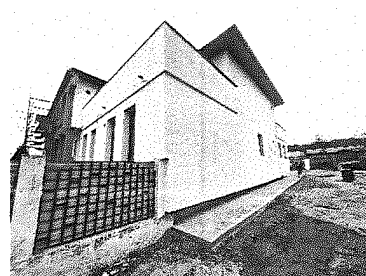
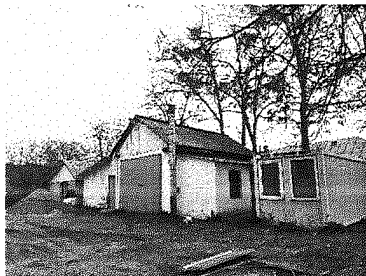
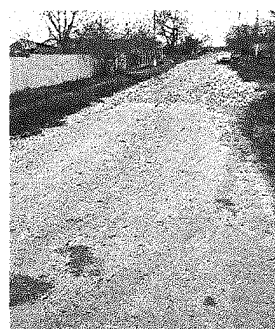
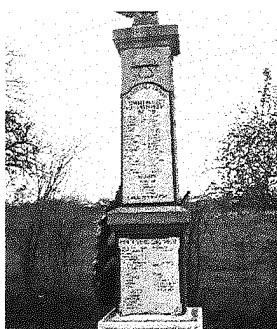
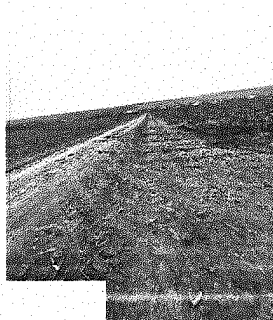
RAPORT DE EVALUARE GOHOR



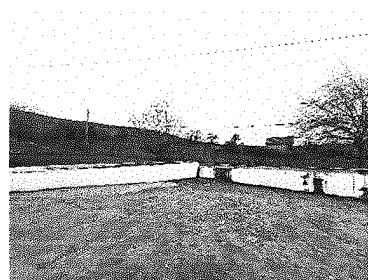
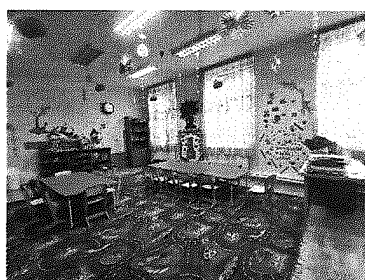
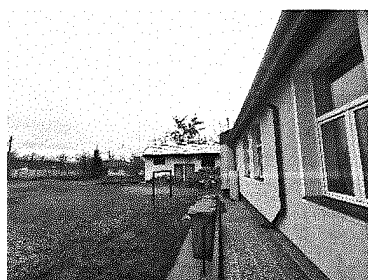
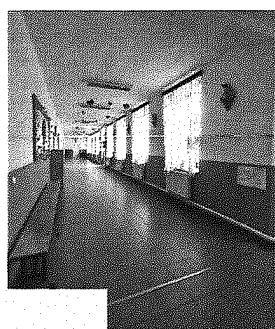
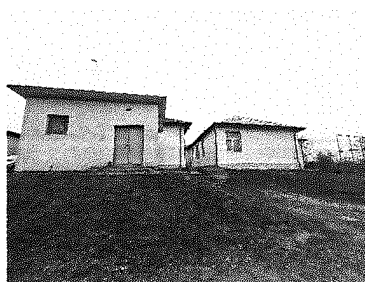
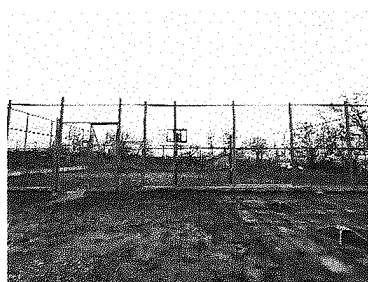
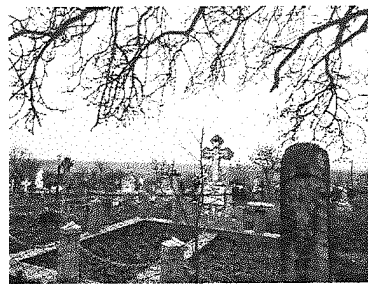
RAPORT DE EVALUARE GOHOR



RAPORT DE EVALUARE GOHOR



RAPORT DE EVALUARE GOHOR



RAPORT DE EVALUARE GOHOR

